



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le 23 juillet 2025 à 18h

RÉSULTATS SEMESTRIELS 2025

Guidance 2025 confirmée dans un contexte de marché toujours difficile

- ◆ **Activité locative solide** (c. 79 000 m² de signatures et renouvellements) **et amélioration du taux d'occupation financier des bureaux *well-positioned* et des locaux d'activité**
- ◆ **Plus de 100 M€ de cessions sécurisées** d'actifs non stratégiques et de bureaux *core*, baisse limitée de la valeur des actifs à -2,8% à périmètre constant
- ◆ **Résilience du Cash-Flow Net Courant des activités stratégiques** : baisse des revenus locatifs nets de la Foncière et des produits financiers compensée par une amélioration de la rentabilité de la Promotion
- ◆ **Gestion proactive du bilan et de la liquidité** : émission obligataire verte de 500 M€ à 10 ans et signature de 290 M€ de lignes de crédit non tirées
- ◆ **Résolutions *Say on Climate* et *Say on Biodiversity*** approuvées à plus de 99% par l'Assemblée Générale
- ◆ **Confirmation de la guidance 2025 : CFNC Groupe compris entre 3,40 € et 3,60 € par action¹**

Lors de sa séance du mercredi 23 juillet 2025, le Conseil d'administration d'Icade, présidé par Monsieur Frédéric Thomas, a arrêté les comptes audités pour le premier semestre clos le 30 juin 2025.

Nicolas Joly, Directeur général : « Dans un contexte de marché toujours difficile, la Foncière enregistre une solide performance commerciale avec près de 80 000 m² de baux signés au premier semestre. Après la restructuration de son portefeuille d'opérations en 2024, la Promotion affiche ce semestre une rentabilité positive, en dépit du ralentissement de l'activité dû à la fin du dispositif Pinel. Conformément à sa stratégie de diversification des actifs, Icade a signé un partenariat avec un opérateur de résidences étudiantes et a identifié plusieurs projets de développement en tant que promoteur et investisseur. Icade a également démontré ses ambitions dans la construction de la ville de 2050 en publiant un baromètre sur les entrées de ville commerciales et en se portant acquéreur d'un portefeuille immobilier de sites commerciaux à transformer. Au 30 juin 2025, Icade affiche un Cash-Flow Net Courant des activités stratégiques résilient et confirme viser, pour l'année 2025, un Cash-Flow Net Courant Groupe entre 3,40 € et 3,60 € par action ».

¹ Guidance annoncée dans le communiqué du 18 février 2025, incluant un Cash-Flow Net Courant des activités non stratégiques de c.0,67€ par action, hors effet des cessions, i.e. sans évolution du niveau de détention d'Icade dans Præmia Healthcare (c.22%) et dans IHE Healthcare Europe (c.59%) et avec maintien du prêt d'actionnaires à IHE en 2025

Données Groupe

<i>Principales données financières</i>	30/06/2025	30/06/2024	Variation (%)
Cash-Flow Net Courant – Activités Stratégiques (en M€)	109,3	111,1	(1,7%)
en € par action	1,44	1,47	(1,8%)
Cash-Flow Net Courant – Groupe (en M€)	154,1	169,0	(8,8%)
en € par action	2,03	2,23	(8,9%)
Résultat net part du Groupe (en M€)	(91,7)	(180,5)	(49,2%)

<i>Principales données financières</i>	30/06/2025	31/12/2024	Variation
ANR NTA (en € par action)	56,6	60,1	(5,8%)
Loan-To-Value droits inclus (en %)	38,1%	36,5%	+1,6 pp
Interest Coverage Ratio	7,4x	14,5x	(7,1) pt
Dette Nette / EBITDA majoré des dividendes des sociétés MEE et non consolidées	8,3x	10,0x	(1,7) pt

Données Métiers

<i>Principales données financières Foncière</i>	30/06/2025	30/06/2024	Variation	Variation à périmètre constant
Revenus locatifs bruts (en M€)	178,3	187,8	(5,1%)	(4,3%)

	30/06/2025	31/12/2024	Variation à périmètre courant/constant	
Valeur du patrimoine hors droits (à 100% et en QP CE)	6 203,0	6 398,2	(3,1%) /	(2,8%)
Taux de rendement initial net EPRA	5,3%	5,2%	+0,1 pp /	NA

<i>Principales données financières Promotion</i>	30/06/2025	30/06/2024	Variation
Chiffre d'affaires économique (en M€)	501,1	582,9	(14,0%)
Taux de ROEC	2,3%	(3,1%)	+5,4 pp

CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE

Nicolas Joly, Directeur général, et Bruno Valentin, Directeur financier du Groupe, présenteront les résultats semestriels 2025 ce jeudi 24 juillet à 9h (CET).

Cette conférence téléphonique sera suivie d'une session de questions-réponses.
Le support de la présentation sera disponible sur le site <https://www.icade.fr/finance> dès 7h.

Accès direct au webcast : https://channel.royalcast.com/icadeen/#!/icadeen/20250724_1

Accès à la version audio (et possibilité de poser des questions oralement)

France	+33 (0)1 70 37 71 66	Mot de passe : ICADE
Royaume-Uni (Accès international)	+44 (0)33 0551 0200	Mot de passe : ICADE
Etats-Unis	+1 786 697 3501	Mot de passe : ICADE

Ce communiqué ne constitue pas une offre, ou une sollicitation d'offre de vente ou d'échange de titres, ni une recommandation, de souscription, d'achat ou de vente de titres d'Icade. La distribution de ce communiqué peut être limitée dans certains pays par la législation ou la réglementation. Les personnes entrant par conséquent en possession de ce communiqué sont tenues de s'informer et de respecter ces restrictions. Dans les limites autorisées par la loi applicable, Icade décline toute responsabilité ou tout engagement quant à la violation d'une quelconque de ces restrictions par quelque personne que ce soit.

CALENDRIER FINANCIER

Information financière du 3^{ème} trimestre 2025 : mercredi 22 octobre 2025 après bourse.

Les commissaires aux comptes ont émis leur rapport sur l'information financière semestrielle le 23 juillet 2025 après avoir procédé à :

- L'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Icade SA, relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2025, qui ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'administration du 23 juillet,
- La vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Le rapport financier semestriel au 30 juin 2025 peut être **consulté ou téléchargé sur le site internet** (www.icade.fr).

A PROPOS D'ICADE

A la fois foncière (patrimoine au 30/06/2025 de 6,2 Md€ - à 100% et en quote-part des co-entreprises) et promoteur (CA économique 2024 de 1,2 Md€), Icade est un acteur immobilier intégré opérant sur l'ensemble du territoire français. Partenaire de long terme, Icade répond aux évolutions des usages et met au cœur de son modèle les enjeux climatiques et la préservation de la biodiversité pour réinventer l'immobilier et contribuer à une ville plus durable. Cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaire de référence le groupe Caisse des Dépôts.

Le texte de ce communiqué est disponible sur le site internet d'Icade : www.icade.fr

CONTACTS

Anne-Violette Faugeras

Directrice financements et relations investisseurs

+33(0)7 88 12 28 38

anne-violette.faugeras@icade.fr

Marylou Ravix

Chargée de communication externe

+33 (0)7 88 30 88 51

marylou.ravix@icade.fr

1. Faits marquants du premier semestre 2025

1.1. Un volume sécurisé de plus de 100 M€ de cessions d'actifs mixtes

Au cours du 1^{er} semestre 2025, Icade a **cédé des actifs non stratégiques représentant plus de 90 M€** (hors cession interne) incluant :

- **le Centre Hospitalier Régional Universitaire (CHRU) de Nancy** (55 M€) via le débouclage par anticipation du Partenariat Public Privé, la résiliation du Bail Emphytéotique Hospitalier et le transfert des dettes associées au CHRU²;
- **la cession d'un portefeuille de 5 hôtels B&B à un investisseur de premier plan pour un montant de 36 M€**, à un rendement moyen de c. 7%, en ligne avec l'ANR du 31 décembre 2024.

Par ailleurs, en juillet 2025, Icade a signé pour 14 M€ une promesse de vente sur un actif mixte de bureaux et commerces (3 300 m²) au cœur du quartier d'affaires Euromed à **Marseille**, le « 5 Joliette ». Cette signature, en ligne avec l'ANR du 31 décembre 2024, témoigne de la liquidité sur le marché de l'investissement d'actifs *core* et de petite taille, à des rendements situés autour de 6%.

A noter que la Foncière a également cédé pour 8 M€ à Icade Promotion un terrain situé au sein du parc des Portes de Paris, en vue de la construction d'une résidence mixte de 9 200 m² offrant plus de 100 logements (projet *Time* présenté dans le cadre de *ReShapE* en février 2024).

1.2. Cession des activités de Santé : point d'étape

Au cours du 1^{er} semestre 2025, **Icade a réduit son exposition dans Præmia Healthcare de 22,52% au 31 décembre 2024 à 21,61% au 30 juin 2025, à travers deux opérations.**

- D'une part, Icade et Predica ont réalisé en février 2025 une opération d'échange de titres détenus par Icade dans Præmia Healthcare contre des titres de Predica dans la société Future Way. Cette transaction réalisée à l'ANR du 31 décembre 2024, pour un montant de c. 30 M€, confirme l'intérêt d'un actionnaire historique de Præmia Healthcare pour ce portefeuille à sa valeur d'expertise et permet à Icade de détenir à 100% un actif de bureaux *well-positioned* à Lyon.
- D'autre part, Præmia Healthcare a vendu en juin 2025 un EHPAD non stratégique en France, permettant à Icade de percevoir 6 M€ *via* une réduction de capital de Præmia Healthcare.

Icade a continué de travailler à la mise en œuvre des prochaines étapes de la cession de sa participation dans Præmia Healthcare en prorogeant les options d'achat de titres détenus par Icade dans Præmia Healthcare au profit de Præmia REIM et d'autres actionnaires jusqu'à fin 2026.

S'agissant du portefeuille international **IHE Healthcare Europe**, **le processus de marketing du portefeuille d'actifs italiens est toujours en cours.**

Au 30 juin 2025, les activités de Santé représentent pour Icade une exposition de c. 1,2 Md€³, dont c. 0,7 Md€ de titres dans Præmia Healthcare et c. 0,5 Md€ pour le portefeuille IHE⁴ (incluant 195 M€ de prêt d'actionnaires entre Icade et IHE).

Icade confirme sa stratégie de cession de l'intégralité des activités de Santé : la cession des portefeuilles détenus en France et à l'international est envisagée de manière progressive en 2025 et 2026.

² Dettes pour 50,7 M€

³ Baisse de valeur de c.-1,4% sur le portefeuille de Santé au 1^{er} semestre 2025

⁴ La participation d'Icade dans IHE Healthcare Europe s'élève à 59,39% au 30 juin 2025

1.3. Poursuite de la mise en œuvre du plan stratégique *ReShapE*

Au cours du 1^{er} semestre 2025, Icade a poursuivi les projets annoncés de **diversification de son portefeuille d'actifs**. En particulier, **sur le segment des résidences étudiantes, Icade a signé, au cours du mois de juillet 2025, un contrat de partenariat⁵ avec l'opérateur de résidences étudiantes Nomad Campus** (anciennement Cardinal Campus), qui exploitera, en marque blanche pour le compte d'Icade, un portefeuille d'actifs à constituer.

En juin 2025, la Foncière s'est positionnée comme investisseur d'une première résidence étudiante à Ivry-sur-Seine (194 logements sur c. 3 600 m²), développée en co-promotion par Icade et le groupe Philia. Le projet, qui s'appuie sur un permis de construire purgé de tout recours, prévoit (i) la signature du contrat de VEFA au 4^{ème} trimestre 2025, (ii) le lancement des travaux au 1^{er} trimestre 2026 et (iii) une livraison en 2028. **2 à 3 autres projets de résidences étudiantes ont d'ores et déjà été identifiés en Ile-de-France avec le pôle Promotion**, représentant environ 750 lits supplémentaires d'ici 2028. L'objectif d'investissement de 500 à 1 000 lits par an est ainsi confirmé.

Au cours du 1^{er} semestre 2025, le Groupe a également démontré son **engagement dans la construction de la ville 2050**. Icade a notamment publié avec la SCET⁶ et en lien avec dix associations et fédérations partenaires, le **premier baromètre sur les entrées de villes commerciales**, réparties sur le territoire national. Le résultat de cette étude met en exergue un **potentiel de 1,6 million de logements**, 15 000 hectares de foncier économique et 10 000 hectares en renaturation. **Icade ambitionne de jouer un rôle important dans la transformation de ces zones commerciales.**

Dans cette optique, **Icade a acquis au cours du 1^{er} semestre 2025 auprès de Casino, un portefeuille de 11 sites immobiliers pour 32 M€ HT**, composé de parkings, fonciers non bâtis, murs et lots annexes aux magasins. Deux de ces sites ont fait l'objet d'un co-investissement avec le groupe CDC Habitat. Ces sites présentent un potentiel de développement total d'environ 3 500 logements et plus de 50 000 m² de surfaces de commerces, pour un chiffre d'affaires potentiel estimé à c. 1 Md€. La mise en œuvre de ces projets d'aménagement s'étalera sur une période de 10 à 15 ans et prévoit une phase de portage des actifs, avant l'obtention des autorisations administratives et l'éviction des locataires, puis le lancement de programmes de promotion classique en VEFA.

1.4. Approbation en Assemblée Générale de deux résolutions distinctes sur le climat et la biodiversité

En 2024, Icade s'était démarquée en étant la **première société cotée européenne** à proposer deux résolutions distinctes sur le climat et la biodiversité. A l'occasion de son Assemblée Générale du 13 mai 2025, Icade a de nouveau soumis ces deux résolutions au vote de ses actionnaires.

- La résolution **Say on Climate** portait sur les résultats du Groupe en 2024 en matière de réduction de l'intensité carbone (-43% pour la Foncière et -20% pour la Promotion sur la période 2019-2024) et de réduction des émissions de CO₂ (-44% en valeur absolue sur la période 2019-2024), en ligne avec la trajectoire 1,5°C validée par la SBTi selon le standard *Net-Zero*.
- La résolution **Say on Biodiversity** portait sur les résultats du Groupe en 2024 en matière de contribution à la préservation de la biodiversité avec notamment (i) la mesure des indicateurs de renaturation sur les parcs d'affaires (impact sur les sols, la faune, la flore, l'eau, etc.) et (ii) la mesure des opérations de promotion ayant amélioré leur impact sur la nature entre l'avant et l'après projet.

Les résolutions **Say on Climate** et **Say on Biodiversity** ont été très largement approuvées, respectivement à **99,3%** et à **99,4%**.

1.5. Dividende 2024

L'Assemblée Générale du 13 mai 2025 a approuvé à l'unanimité le versement du dividende au titre de l'exercice 2024 d'un montant de 4,31 € par action, intégrant 2,54 € par action correspondant au montant du dividende restant dû au titre de la plus-value de cession réalisée lors de la première étape de la cession des activités de Santé en 2023.

Après le versement en numéraire le 6 mars 2025 d'un acompte de 50%, soit 2,16 € par action, le paiement en numéraire du solde du dividende, soit 2,15 € par action, est intervenu le 3 juillet dernier (avec un détachement le 1^{er} juillet 2025).

⁵ Signature du protocole d'accord en février 2025

⁶ Services Conseil Expertises et Territoires, filiale de la Caisse des Dépôts et Consignation

2. Confirmation de la guidance 2025

Sur la base des résultats du Groupe au 30 juin 2025 et des anticipations pour le deuxième semestre, Icade confirme viser pour l'année 2025 un **Cash-Flow Net Courant Groupe entre 3,40 € et 3,60 € par action**, incluant un Cash-Flow Net Courant des activités non stratégiques de c. 0,67 € par action, hors effet des cessions⁷.

Au 30 juin 2025, le Cash-Flow Net Courant annuel des activités non stratégiques est d'ores et déjà sécurisé à plus de 85%, compte tenu des produits enregistrés par Icade au 1^{er} semestre (intégralité du solde du dividende 2024 de Præmia Healthcare perçu pour 37 M€ et produits financiers sur le prêt d'actionnaires à IHE Healthcare Europe comptabilisés sur 6 mois). A noter que la contribution des activités non stratégiques n'inclut pas le versement d'un acompte sur les dividendes de Præmia Healthcare en 2025.

3. Analyse des résultats consolidés au 30 juin 2025

- ◆ **Amélioration de l'EBO, après une année 2024 marquée par des provisions** significatives sur l'activité de Promotion
- ◆ **Légère baisse du Cash-Flow Net Courant des activités stratégiques**, liée à la diminution des revenus nets de la Foncière et des produits financiers
- ◆ **Diminution de l'EPRA ANR NTA de c. -5,7%**

(en M€)	30/06/2025	30/06/2024	Variation (M€)	Variation (%)
Revenus locatifs	178,3	187,8	(9,6)	(5,1%)
Chiffre d'affaires Promotion	443,1	503,2	(60,0)	(11,9%)
Autres	9,0	7,9	1,1	+13,4%
Total Revenus consolidés IFRS	630,4	698,9	(68,5)	(9,8%)
Autres produits liés à l'activité (a)	76,3	80,4	(4,1)	(5,1%)
Produits des activités opérationnelles	706,6	779,3	(72,6)	(9,3%)
Charges des activités opérationnelles	(561,9)	(712,2)	150,3	(21,1%)
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL	144,8	67,1	77,7	NA
RESULTAT OPERATIONNEL	(73,3)	(222,0)	148,8	(67,0%)
RESULTAT FINANCIER	(21,5)	(6,7)	(14,8)	NA
Charge d'impôt	3,3	26,1	(22,8)	(87,3%)
Résultat net des activités poursuivies	(91,5)	(202,6)	111,2	(54,9%)
Résultat des activités abandonnées	-	(0,5)	0,5	NA
Résultat net	(91,5)	(203,2)	111,7	(55,0%)
RESULTAT NET PART DU GROUPE	(91,7)	(180,5)	88,9	(49,2%)

(a) Les autres produits liés à l'activité sont principalement constitués des refacturations de charges locatives

Au 30 juin 2025, **les revenus consolidés IFRS du Groupe sont en baisse de -9,8%**, à 630,4 M€, et intègrent :

- une diminution des revenus locatifs de la Foncière à 178,3 M€ (-5,1%), pénalisés principalement par l'effet des départs de locataires intervenus en 2024, et
- un chiffre d'affaires de la Promotion en baisse à 443,1 M€ (-11,9%), compte tenu de l'arrêt de l'activité tertiaire et du fort ralentissement des ventes en bloc par rapport au 1^{er} semestre 2024.

L'Excédent Brut Opérationnel s'élève à 144,8 M€ au 30 juin 2025, et affiche une forte croissance par rapport à la même période 2024 qui avait été marquée par 85 M€ de dépréciations comptabilisées à la suite de la revue du portefeuille d'opérations de la Promotion.

Le résultat opérationnel intègre la variation de juste valeur des immeubles de placement pour -200,5 M€ au 1^{er} semestre 2025, vs -268,5 M€ au 1^{er} semestre 2024.

⁷ Guidance annoncée dans le communiqué du 18 février 2025, incluant un Cash-Flow Net Courant des activités non stratégiques de c.0,67€ par action, hors effet des cessions, i.e. sans évolution du niveau de détention d'Icade dans Præmia Healthcare (c.22%) et dans IHE Healthcare Europe (c.59%) et avec maintien du prêt d'actionnaires à IHE en 2025

Le résultat financier Groupe se dégrade à -21,5 M€ vs -6,7 M€, sous l'effet d'une baisse des produits de placement et des dividendes perçus des activités de Santé.

Le résultat net part du Groupe s'élève à -91,7 M€, vs -180,5 M€ au 1^{er} semestre 2024.

Compte tenu de la cession des activités de Santé, **Icade communique sur un Cash-Flow Net Courant Groupe, composé (i) du Cash-Flow Net Courant des activités stratégiques**, que sont la Foncière et la Promotion, **et (ii) du Cash-Flow Net Courant des activités non stratégiques**, à savoir les activités résiduelles de Santé.

<i>(En M€)</i>	30/06/2025	30/06/2024	Variation (M€)	Variation (%)
(A) Cash-Flow Net Courant - Activités stratégiques	109,3	111,1	(1,9)	(1,7%)
(B) Cash-Flow Net Courant - Activités non stratégiques	44,8	57,8	(13,0)	(22,5%)
Cash-Flow Net Courant - Groupe (A+B)	154,1	169,0	(14,9)	(8,8%)

Le Cash-Flow Net Courant des activités stratégiques est en légère baisse de -1,7% à 109,3 M€ par rapport au 30 juin 2024, compte tenu notamment de la détérioration des revenus nets de la Foncière (-13 M€) et de la diminution du résultat financier courant (-16,2 M€ dont -13,5 M€ de produits de placement), compensée partiellement par l'amélioration de la marge immobilière nette de la promotion (+30 M€).

La baisse de Cash-Flow Net Courant des activités non stratégiques est expliquée notamment par la diminution des dividendes perçus par Icade au titre des activités de Santé (-10,5 M€).

Le Cash-Flow Net Courant Groupe est en baisse de -8,8%, à 154,1 M€ au 30 juin 2025.

	30/06/2025	31/12/2024	Variation (M€)	Variation
ANR NDV (en M€)	4 557,6	4 895,5	(337,9)	(6,9%)
ANR NTA (en M€)	4 298,5	4 557,2	(258,7)	(5,7%)
ANR NRV (en M€)	4 644,9	4 892,7	(247,8)	(5,1%)
LTV (droits inclus)	38,1%	36,5%		+1,6 pp

<i>Données par action</i>	30/06/2025	31/12/2024	Variation (€)	Variation (%)
ANR NDV (en €)	60,0	64,5	(4,5)	(7,0%)
ANR NTA (en €)	56,6	60,1	(3,5)	(5,8%)
ANR NRV (en €)	61,2	64,5	(3,3)	(5,2%)

L'actif net réévalué NDV du Groupe s'élève à 4 558 M€ (60,0 € par action), en baisse de -6,9% par rapport au 31 décembre 2024 (4 896 M€ ou 64,5 € par action) principalement sous les effets combinés suivants :

- la perte du semestre de -91,7 M€, soit -1,2 € par action (incluant notamment l'effet de la baisse de valeur du portefeuille de la Foncière à hauteur de -2,7 € par action) ;
- le versement de l'acompte sur dividendes de -164 M€, soit -2,2 € par action ;
- la baisse de la juste valeur de la dette à taux fixe sur la période à 78,3 M€, soit -1,0 € par action.

L'actif net réévalué NTA du Groupe ressort, quant à lui, à **4 299 M€** (56,6 € par action) en recul de -5,7% par rapport au 31 décembre 2024, du fait de la perte du semestre et du versement de l'acompte sur dividende.

Enfin, **l'actif net réévalué NRV du Groupe** ressort au 30 juin 2025 à **4 645 M€** (61,2 € par action), en baisse de -5,1% sur un an, globalement pour les mêmes raisons.

Le ratio **LTV droits inclus** ressort au 30 juin 2025 à **38,1%**, en augmentation de +1,6 pp comparé à fin 2024, expliqué par (i) la baisse de la valeur du patrimoine foncier droits inclus (+0,8 pp) et (ii) la hausse de la dette nette (+0,8 pp).

4. Performance par métier au 30 juin 2025

4.1. Foncière : activité locative solide, revenus nets impactés par les départs de locataires

- ◆ **Dynamique commerciale solide** : c. 79 000 m² de baux signés et renouvelés, sécurisant 20 M€ de loyers faciaux annualisés à une WALB de 7,4 années
- ◆ **Hausse des taux d'occupation des bureaux *well-positioned*** (88,8% vs 88,0% à fin 2024) **et des locaux d'activité** (89,5% vs 88,9% à fin 2024)
- ◆ **Plus de 100 M€ de cessions sécurisées d'actifs mixtes**, en ligne avec l'ANR
- ◆ **Revenus locatifs bruts en baisse (-4,3 % en LfL)**, impactés par les départs de locataires
- ◆ **Baisse en LfL de -2,7% des valeurs du portefeuille de bureaux *well-positioned* et stabilité des valeurs des locaux d'activité**

Principales données financières

(en M€)	30/06/2025	30/06/2024	Variation
Revenus locatifs bruts	178,3	187,8	(5,1%)
Revenus locatifs bruts à périmètre constant			(4,3%)
Revenus locatifs nets	155,8	168,9	(7,7%)
Taux de marge (Rev. Loc. Nets / Rev. Loc. Bruts)	87,4%	89,9%	(2,5) pp
Résultat Net Récurrent (RNR)	111,3	125,4	(11,2%)
Investissements	105,1	83,1	+26,5%
Cessions*	105,6	-	NA

* Hors cession interne et intégrant le débouclage du PPP du CHRU de Nancy et une cession sous promesse de l'actif 5 Joliette

(en M€)	30/06/2025	31/12/2024	Variation à périmètre constant (%)
Valeur du patrimoine hors droits (à 100% + QP CE)	6 203,0	6 398,2	(2,8%)

Principales données opérationnelles

	30/06/2025	30/06/2024	Variation
Activité locative (baux signés ou renouvelés) en m ²	79 207	55 785	+42,0%

	30/06/2025	31/12/2024	Variation
Taux de vacance EPRA	17,4%	16,4%	+1,0 pp
Taux de rendement initial net EPRA	5,3%	5,2%	+0,1 pp
Taux d'occupation financier	83,6%	84,7%	(1,1) pp
Durée résiduelle ferme des baux (en années)	3,2	3,4	(0,2) année

4.1.1. Revenus locatifs bruts en baisse de -4,3% à périmètre constant

(en M€)	30/06/2025	30/06/2024	Variation (M€)	Variation
REVENUS LOCATIFS BRUTS	178,3	187,8	(9,6)	(5,1%)
REVENUS LOCATIFS NETS	155,8	168,9	(13,1)	(7,7%)
Taux de marge (Revenus locatifs nets / Revenus locatifs bruts)	87,4%	89,9%	NA	(2,5) pp
Coûts de fonctionnement nets	(17,6)	(20,1)	+2,5	(12,3%)
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL RÉCURRENT	138,2	148,8	(10,6)	(7,1%)
Amortissements des biens d'exploitation	(4,5)	(8,8)	+4,2	(48,1%)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL RÉCURRENT	134,6	140,5	(5,9)	(4,2%)

(en M€)	30/06/2024	Activité locative et indexation *	Autres **	30/06/2025	Variation totale (%)	Variation à périmètre constant (%)
Bureaux <i>well-positioned</i>	126,1	(3,2)	(1,4)	121,4	(3,7%)	(2,6%)
Bureaux <i>to-be-repositioned</i>	27,4	(3,3)	(0,0)	24,2	(11,9%)	(11,9%)
SOUS-TOTAL BUREAUX	153,5	(6,5)	(1,4)	145,6	(5,1%)	(4,3%)
Activités	24,7	(0,4)	0,2	24,5	(1,0%)	(1,7%)
Autres	10,9	0,0	(0,3)	10,7	(2,0%)	+0,4%
Intra-groupe métiers Foncière	(1,3)	(1,0)	(0,2)	(2,5)	NA	NA
REVENUS LOCATIFS BRUTS	187,8	(7,9)	(1,7)	178,3	(5,1%)	(4,3%)

(*) Les éléments "Activité locative et indexation" incluent les indemnités de résiliation anticipées

(**) Les éléments "Autres" incluent les effets de périmètre (acquisitions, cessions, pipeline)

Les revenus locatifs bruts de la Foncière s'élevaient à 178,3 M€, en diminution de -5,1% à périmètre courant par rapport au 30 juin 2024, et de -4,3% à périmètre constant.

La variation à périmètre constant intègre les effets suivants :

- l'impact des départs de locataires (-7,9%) et la réversion négative sur les renouvellements (-2,6%) ;
- l'effet positif de l'indexation à hauteur de +3,4% ; et
- l'effet positif des indemnités de résiliation anticipées principalement sur les bureaux *to-be-repositioned* (+2,8%).

L'effet périmètre compte pour -0,8% et résulte de la cession de cinq immeubles, partiellement compensée par la livraison de deux actifs de bureaux (Next et Cologne) en 2024.

Les revenus locatifs nets de la Foncière sont en baisse de -7,7% à périmètre courant, sous l'effet **du coût de la vacance en hausse de c. 3 M€**, et notamment sur les actifs *to-be-repositioned*.

Le taux de marge décroît donc de 89,9% à 87,4% entre le 1^{er} semestre 2024 et 2025.

4.1.2. Activité locative solide avec plus de 79 000 m² signés ou renouvelés

Dans un marché locatif en retrait par rapport à 2024 (-12%⁸ au 1^{er} semestre par rapport à la même période l'année dernière), Icade a signé ou renouvelé plus de 79 000 m² (49 baux), représentant un montant de loyers faciaux annualisés de 20 M€ et une durée ferme moyenne de c. 7,4 années.

- Les nouvelles signatures représentent plus de 58 000 m² de surfaces louées dont une des plus importantes transactions du marché, à savoir la signature avec le Conseil Départemental de la Seine-Saint-Denis d'un bail portant sur l'intégralité de l'immeuble Pulse (c. 29 000 m²) à 12 ans ferme. La prise à bail est prévue fin 2025/début 2026.
- Les renouvellements portent sur près de 21 000 m², dont c. 7 000 m² renouvelés avec le locataire Heineken sur l'immeuble H2O à Rueil Malmaison sur une durée de 6 ans ferme, et c. 6 000 m² de bureaux et de locaux d'activité renouvelés avec Ricoh France sur la zone de Rungis sur une durée ferme de 5,5 ans.

L'activité locative vient confirmer l'attractivité de certains territoires, comme La Défense / Péri-Défense, bien desservis et proposant une offre significativement moins chère que le Quartier Central des Affaires à Paris. Icade a ainsi signé ou renouvelé 18 baux pour près de 17 000 m² au premier semestre 2025 sur ce secteur.

Icade a également enregistré de belles signatures sur ses parcs d'affaires et en particulier sur le parc du Mauvin. Celui-ci affiche désormais un taux d'occupation de 100%, après la signature et la prise à bail de 4 600 m² par la start-up française Alice & Bob, spécialisée dans l'informatique quantique, et de près 2 800 m² par Raboni, distributeur de bois et matériaux de construction.

Le taux d'occupation financier s'établit à 83,6% au 30 juin 2025, en diminution de 1,1 pp par rapport au 31 décembre 2024. Il est en amélioration sur les segments des bureaux *well-positioned* et des locaux d'activité.

- Sur le segment des bureaux *well-positioned*, le taux d'occupation financier progresse à 88,8% (+0,8 pp par rapport au 31 décembre 2024), à la suite notamment de la prise à bail de locataires dans les immeubles Next à Lyon, la Tour Eqho à La Défense, et au sein du Parc des Portes de Paris. En incluant le bail du Conseil Départemental de la Seine-Saint-Denis sur Pulse, signé en février 2025, le taux d'occupation financier des bureaux *well-positioned* serait supérieur à 90%.
- Le taux d'occupation des locaux d'activité augmente de +0,5 pp pour atteindre 89,5% à fin juin 2025 (vs 88,9% à fin décembre 2024), compte tenu de la commercialisation de locaux d'activité livrés au 4^{ème} trimestre 2024.
- La baisse attendue du taux d'occupation financier sur les bureaux *to-be-repositioned* se confirme à 51,7%, soit une diminution de c. 13 pp vs fin décembre 2024.

Classes d'actifs	Taux d'occupation financier* (%)			Durée moyenne des baux* (années)	
	30/06/2025	31/12/2024	Variation	30/06/2025	31/12/2024
Bureaux <i>well-positioned</i>	88,8%	88,0%	+0,8 pp	3,3	3,6
Bureaux <i>to-be-repositioned</i>	51,7%	64,6%	(12,9) pp	2,5	2,1
SOUS-TOTAL BUREAUX	82,7%	83,8%	(1,1) pp	3,2	3,4
Activités	89,5%	88,9%	+0,5 pp	2,9	2,8
Autres	85,2%	89,4%	(4,2) pp	3,3	5,0
TOTAL FONCIÈRE	83,6%	84,7%	(1,1) pp	3,2	3,4

(*) Données à 100% et en quote-part des co-entreprises

4.1.3. Allocation du capital ciblée

Au cours du premier semestre 2025, Icade a sécurisé la cession d'actifs non stratégiques ou matures pour un montant de plus de 100 M€ (hors cession interne). Ce volume inclut le CHRU de Nancy (55 M€), un portefeuille de 5 hôtels B&B en France (36 M€) et un actif de bureau *prime* à Marseille, le 5 Joliette (14 M€ sous promesse). Ces cessions sont détaillées dans les « Faits marquants du 1^{er} semestre 2025 ».

⁸ Source : Immostat, juillet 2025

Au 30 juin 2025, les investissements s'élèvent à 105,1 M€⁹, en hausse de 26% par rapport à la même période l'année dernière. L'augmentation des investissements tient à deux facteurs :

- +15 M€ de dépenses de développement des opérations en pipeline (cf. section 3.3 des annexes au communiqué des résultats semestriels 2025), en particulier sur l'opération Edenn dont la livraison est attendue pour la fin d'année. De nouveaux projets de bureaux *core*, offrant des rendements entre 7% et 7,5%, ont également été lancés : deux projets de bureaux Seed et Bloom, au cœur du quartier Lyon Part-Dieu à côté de l'immeuble Next, et un projet de bureaux à Toulouse Centreda, l'ensemble étant pré-loué à plus de 50% ;
- +9 M€ d'avantages commerciaux sous forme de capex d'exploitation, lié à la re-commercialisation de certains actifs majeurs comme Pulse.

Le pipeline intègre un volume d'investissements restant à engager de c. 300 M€ sur les trois prochaines années, et devrait générer 50 M€ de loyers annualisés additionnels.

Conformément aux ambitions du Groupe en matière de RSE, Icade vise à ce que **l'intégralité des projets en cours de développement obtiennent les meilleurs niveaux de certification (HQE et BREEAM niveau Excellent) ou soient alignés avec les critères de la taxonomie européenne.**

4.1.4. Baisse limitée des valeurs d'actifs

<i>(Données hors droits en M€, à 100% + QP CE)</i>	JV 30/06/2025	JV 31/12/2024	Variation (M€)	Variation à périmètre courant (%)	Variation à périmètre constant (%)
TOTAL	6 203,0	6 398,2	(195,2)	(3,1%)	(2,8%)
Bureaux	5 137,4	5 241,1	(103,7)	(2,0%)	(3,2%)
Bureaux <i>well-positioned</i>	4 592,6	4 654,0	(61,4)	(1,3%)	(2,7%)
Bureaux <i>to-be-repositioned</i>	544,8	587,1	(42,3)	(7,2%)	(7,5%)
Activité	756,4	742,8	+13,5	+1,8%	+0,4%
Terrains	108,1	116,0	(7,9)	(6,8%)	+1,0%
Autres (a)	201,2	298,3	(97,1)	(32,6%)	(4,4%)

(a) Inclut principalement des hôtels et des actifs de commerces

Au 30 juin 2025, la valeur du portefeuille de la Foncière s'établit à **6,2 Md€ hors droits contre 6,4 Md€ à fin 2024, en baisse de 195,2 M€, soit -3,1% à périmètre courant**. Cette variation intègre notamment l'impact de la hausse des droits de mutation pour -22,2 M€, dans le cadre d'une mesure législative transitoire entrée en vigueur en 2025 pour une durée de 3 ans.

Après un ajustement important des valorisations sur les deux dernières années, le patrimoine affiche, au 1^{er} semestre 2025, une **baisse de valeur contenue de -2,8% à périmètre constant**, notamment liée à la révision à la baisse des prévisions d'indexation par les experts, en lien avec les incertitudes économiques et géopolitiques.

Les évolutions sont néanmoins à considérer selon les typologies d'actifs.

- **La dynamique de reprise des locaux d'activité se maintient, avec une légère progression de +0,4% à périmètre constant**, soutenue par l'effet positif des commercialisations (notamment la signature des baux Alice et Bob et Raboni sur le Parc du Mauvin), une compression de taux pour certains actifs et une progression mesurée des loyers de marché.
- **La valeur des bureaux *well-positioned* baisse légèrement de -2,7% à périmètre constant**, impactée par les effets négatifs de la décompression résiduelle des taux et une baisse des projections d'indexation.
- Les bureaux *to-be-repositioned* voient leur valeur baisser de -7,5% à périmètre constant, compte tenu de la dégradation des paramètres d'expertise (taux, loyers de marché, durée de recommercialisation...) et de la hausse de l'offre disponible.

⁹ Voir le détail des investissements dans le Reporting EPRA en annexes du présent communiqué des résultats semestriels 2025 (ou dans le chapitre 3 du rapport financier semestriel 2025)

4.2. Promotion : reprise fragile dans un marché incertain

- ◆ **Volume des réservations stable incluant (i) une baisse sur le diffus de -11% à la suite de l'arrêt du dispositif Pinel depuis le 1^{er} janvier 2025 et (ii) une hausse des réservations en bloc de +10%**
- ◆ **Baisse du chiffre d'affaires liée notamment au fort ralentissement de l'activité tertiaire de -39%**
- ◆ **Retour à une rentabilité positive (taux de ROEC à 2,3%), après une revue exhaustive du portefeuille d'opérations en 2024**

Principales données financières

		30/06/2025	30/06/2024	Variation
Chiffre d'affaires économique (en M€)		501,1	582,9	(14,0%)
	Résidentiel	422,9	456,8	(7,4%)
	Tertiaire	71,5	116,7	(38,7%)
	Autre chiffre d'affaires	6,6	9,5	NA
Taux de marge ROEC (en %)		2,3%	(3,1%)	+5,4 pp

		30/06/2025	31/12/2024	Variation (%)
BFR (en M€)		388,6	302,1	+28,6%
Endettement net (en M€)		332,8	231,8	+43,6%

Principales données opérationnelles

		30/06/2025	30/06/2024	Variation (%)
Réservations en unités		2 116	2 110	+0,3%
	Diffus	884	994	(11,1%)
	Bloc	1 232	1 116	+10,4%
Réservations en valeur (en M€)		495,6	538,3	(7,9%)
	Diffus	283,9	308,6	(8,0%)
	Bloc	211,7	229,7	(7,8%)

		30/06/2025	31/12/2024	Variation (%)
Backlog total (en M€)		1 670,9	1 725,5	(3,2%)

4.2.1. Ralentissement de l'activité dans un contexte de marché peu favorable

Impact défavorable de la fin du dispositif Pinel sur l'activité résidentielle

Dans un marché du logement toujours dégradé au 1^{er} semestre, le pôle Promotion enregistre un volume de réservations stable avec 2 116 réservations (+0,3%) pour un montant de 496 M€, en baisse de -7,9%.

L'activité en diffus accuse un recul de -11,1% en volume, en ligne avec le marché¹⁰.

Ce repli s'inscrit dans un environnement fiscal défavorable, marqué par la fin du dispositif Pinel, qui a entraîné une nette contraction de la part des investisseurs particuliers (-35% par rapport au 1^{er} semestre 2024).

A l'inverse, la dynamique est plus favorable pour les réservations des accédants, en hausse de +10%, sous l'effet positif des dispositifs déployés en faveur de l'accession à la propriété (extension du PTZ à l'ensemble du territoire, exonération des droits de donation pour l'achat d'un logement neuf).

En particulier, la mise sur le marché de nouveaux programmes répondant aux attentes des accédants, tels qu'Écrin de l'III à Strasbourg et Villa Moraines à Saint-Cergues, a été un succès, comme en témoigne leur pré-commercialisation rapide au 1^{er} semestre 2025.

¹⁰ Baisse des réservations en diffus de -11% sur le 1^{er} semestre 2025 par rapport à l'année dernière (source Adéquation 07/2025)

Les réservations en bloc affichent une hausse de +10,4% en volume et de -7,8% en valeur. La distorsion entre les évolutions en volume et en valeur s'explique par une évolution ponctuelle du mix produits.

Dans ce contexte peu favorable à l'investissement des particuliers, **les investisseurs institutionnels participent donc toujours au soutien de l'activité.** Ils représentent, au 1^{er} semestre 2025, 54% du volume des réservations, dont un peu moins de la moitié provenant de bailleurs sociaux. A noter que le volume d'activité auprès des investisseurs institutionnels est historiquement plus important sur la deuxième partie de l'année (en 2023 et en 2024, plus de 2/3 des réservations en bloc avait été réalisé au 2^{ème} semestre).

Activité tertiaire en repli

Dans un contexte de marché en bas de cycle, l'activité tertiaire est en net repli, avec une baisse marquée des ventes actées de -23% en valeur à 12,6 M€ (vs 16,3 M€ au 1^{er} semestre 2024).

En mai 2025, Icade et Sogeprom ont livré l'immeuble Audessa, au cœur de Lyon Part-Dieu. Ancien siège du Réseau de Transport d'Electricité (RTE), le bâtiment de 13 000 m² a été entièrement restructuré et agrandi, avant d'être acquis en VEFA par Union Investment.

En juin 2025, Icade Promotion, Novaxia et Imring ont lancé les travaux de l'opération Ping à Villeurbanne, représentant un chiffre d'affaires à terminaison de 15 M€ HT. Cet immeuble de 5 260 m², a été acquis en VEFA par la Fédération Handicap International et la ville de Villeurbanne. Orienté bas carbone, ce projet permettra de réduire de 50% les émissions de CO₂ par rapport à une opération classique de démolition-reconstruction.

Backlog de 1,7 Md€ à fin juin 2025

Le **backlog au 30 juin 2025 s'établit à 1,7 Md€, en retrait de -3,2% par rapport à fin 2024.** Cette évolution reflète (i) une baisse du backlog résidentiel de -2,9% à 1,6 Md€ et (ii) un net repli du backlog tertiaire de -6,6%, du fait de l'absence de nouvelles signatures et de l'avancement des programmes en cours tel qu'Osrose Wacken.

A fin juin 2025, 40% du backlog est sécurisé¹¹ par des ventes actées.

(en M€, à 100% + QP CE)	30/06/2025	31/12/2024	Variation (M€)	Variation (%)
Sécurisé	670,9	878,8	(207,9)	(23,7%)
Non sécurisé	1 000,0	846,6	153,4	+18,1%
Total	1 670,9	1 725,5	(54,6)	(3,2%)

4.2.2. Retour à une rentabilité positive, après la revue exhaustive du portefeuille d'opérations en 2024

(en M€, à 100% + QP CE)	30/06/2025	30/06/2024	Variation (M€)	Variation
Chiffre d'affaires économique	501,1	582,9	(81,8)	(14,0%)
Dont Chiffre d'affaires à l'avancement Promotion (1)	496,9	577,5	(80,6)	(14,0%)
Coût des ventes et autres charges (2)	(424,7)	(535,7)	+111,0	(20,7%)
Marge immobilière Nette Promotion (1+2)	72,1	41,7	+30,4	+72,8%
Taux de marge immobilière (Marge immobilière Nette / CA à l'avancement)	14,5%	7,2%	NA	+7,3 pp
Autres Chiffre d'Affaires	4,2	5,5	(1,2)	(22,9%)
Coûts de fonctionnement	(65,7)	(66,7)	+1,0	(1,4%)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	0,0	0,3	(0,3)	(91,5%)
RÉSULTAT OPERATIONNEL COURANT	10,6	(19,2)	+29,8	NA
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL ÉCONOMIQUE COURANT (a)	11,5	(18,2)	+29,8	NA
Taux de marge économique courant (ROEC/CA) (a)	2,3%	-3,1%	NA	+5,4 pp

(a) Résultat opérationnel courant retraité de la charge de redevance de marque facturée par Icade.

¹¹ Le backlog sécurisé à fin juin 2025 inclut 609,5 M€ de prestations restant à réaliser sur les entités consolidées par intégration globale (voir note 7.1 des comptes consolidés résumés au 30 juin 2025) et 61,3 M€ en quote-part groupe dans les co-entreprises.

Le chiffre d'affaires économique de la Promotion s'élève à 501,1 M€ au 30 juin 2025, en repli de -14,0% par rapport à la même période en 2024.

- **Le chiffre d'affaires de l'activité résidentielle s'élève à 422,9 M€**, en baisse de -7% par rapport à fin juin 2024. Cette baisse s'explique par la baisse des ventes actées sur ce semestre (-11% en valeur), principalement attribuable à une contraction des ventes en bloc (-32% en valeur), un phénomène non représentatif des tendances attendues en fin d'année.
- **Le chiffre d'affaires de l'activité tertiaire s'élève à 71,5 M€**, en retrait de -39% par rapport à la même période en 2024, du fait de livraisons d'opérations importantes fin 2024 (Envergure à Romainville et Nanterre Newton) et du faible volume de nouvelles signatures en 2025 (ventes actées de 13 M€ au 30 juin 2025).

La marge immobilière nette s'améliore à 72,1 M€, soit une hausse de +30,4 M€ par rapport à la même période l'année dernière, compte tenu de l'effet des dépréciations comptabilisées au 1^{er} semestre 2024 (-46 M€ intégrés en 2024 à la marge immobilière nette courante). Elle est néanmoins pénalisée par la baisse de l'activité (effet volume pour -12 M€) et par une pression sur les marges de certaines opérations historiques lancées avant 2024 (-3 M€).

Dans ce contexte, le taux de ROEC s'améliore nettement, passant de -3,1% au 30 juin 2024 à +2,3% au 30 juin 2025.

<i>(en M€, à 100% + QP CE)</i>	30/06/2025	31/12/2024	Variation (M€)
Promotion Logement	270,8	230,1	+40,7
Promotion Tertiaire	(6,9)	(22,4)	+15,5
Autres activités	124,7	94,5	+30,2
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT - TOTAL	388,6	302,1	+86,5
ENDETTEMENT NET TOTAL	332,8	231,8	+101,0

Le Besoin en Fonds de Roulement du pôle Promotion s'élève à 388,6 M€ au 30 juin 2025, en hausse de 86,5 M€ par rapport à fin 2024. Cette hausse s'explique notamment par l'acquisition auprès de Casino de sites à aménager pour 32 M€ HT (cf. détail dans les « Faits marquants du 1^{er} semestre 2025 ») et par la saisonnalité de l'activité.

Pour autant, une attention reste portée à la maîtrise du BFR, en particulier via (i) le suivi de l'enveloppe d'actifs en phase de portage – illustrée par exemple par la cession de l'actif Tolbiac au 1^{er} trimestre 2025 pour un montant de 19,5 M€ et (ii) la gestion rigoureuse du stock d'inventus sur des programmes terminés (17 M€ au 30 juin 2025 vs 14 M€ au 31 décembre 2024).

5. Structure financière

- ◆ **Gestion proactive de l'échéancier de dette** à travers l'émission de 500 M€ d'obligations à 10 ans et le rachat de 268 M€ d'obligations
- ◆ **Liquidité encore renforcée** après la signature de lignes de crédit *revolving* pour 290 M€
- ◆ **Maîtrise des charges financières**

Principales données financières

	30/06/2025	31/12/2024	Variation
Dettes brutes	4 625 M€	4 683 M€	(1,2%)
Dettes nettes	3 132 M€	3 065 M€	+2,2%
Trésorerie nette des découverts bancaires	968 M€	1 134 M€	(14,7%)
Lignes non tirées	1 870 M€	1 680 M€	+11,3%
Loan-To-Value droits inclus	38,1%	36,5%	+1,6 pp
Loan-To-Value hors droits	40,0%	38,2%	+1,8 pp
Loan-To-Value EPRA (hors droits)	47,1%	42,0%	+5,1 pp
ICR	7,4x	14,5x	(7,1) pt
Dettes Nettes / EBITDA majoré des dividendes des sociétés MEE et non consolidées	8,3x	10,0x	(1,7) pt
Coût moyen de la dette	1,59%	1,52%	+0,1 pp
Durée de vie moyenne de la dette (ans)	4,2 ans	3,9 ans	+0,3 an

5.1. Liquidité solide et allongement de la durée de vie moyenne de la dette

Au 30 juin 2025, le Groupe dispose d'une **position de liquidité très confortable** de plus de 2,8 Md€, nette des Neu CP, pour une dette brute de 4,6 Md€. **Elle couvre les échéances de dette du Groupe jusqu'en 2029.**

La liquidité est composée de :

- **1,0 Md€ de trésorerie** nette des découverts bancaires, en baisse de -0,2 Md€ par rapport au 31 décembre 2024 ; et
- **1,8 Md€ de lignes de crédit non utilisées**, nettes des Neu CP¹². Au cours du premier semestre 2025, **Icade a renforcé sa liquidité en anticipation de ses prochaines échéances de dette et a signé 290 M€ de lignes de crédit revolving**, dont 100 M€ au titre du refinancement des échéances 2026 et **190 M€ de new money**. Ces nouvelles lignes présentent une maturité moyenne de 6 ans.

Au cours du 1^{er} semestre 2025, Icade a également géré de manière proactive sa structure financière, dans un environnement toujours marqué par une forte volatilité des marchés.

- En mai 2025, **Icade a réalisé avec succès une émission obligataire verte de 500 M€ à 10 ans**, offrant un coupon de 4,375 %. **Cette opération, sursouscrite trois fois**, a été réalisée dans des conditions attractives, avec un spread de 197 bps, et porte ainsi à 2,2 Md€ l'encours total d'obligations vertes d'Icade.
- Simultanément, **Icade a procédé au rachat partiel de plusieurs souches obligataires pour un montant total racheté de 267,5 M€**, dont 79,0 M€ d'obligations à échéance 2026, 160,0 M€ d'obligations à échéance 2027 et 28,5 M€ d'obligations à échéance 2028.

Ces opérations ont permis à Icade de réduire ses échéances de dette court terme et d'allonger la maturité moyenne de ses financements. **La durée de vie moyenne de la dette¹³ au 30 juin 2025 s'établit à 4,2 ans**, contre 3,9 ans au 31 décembre 2024.

Le Groupe conserve une structure de financements équilibrée et diversifiée, composée à 59% de financements désintermédiés et à 41% de financements bancaires.

¹² Encours moyen de 112 M€ au 1^{er} semestre 2025

¹³ Hors dettes rattachées à des participations, découverts bancaires et Neu Commercial Papers

Par ailleurs, en cohérence avec ses ambitions en matière RSE, **Icade présente une structure de financements majoritairement durables** et atteint, avec plus d'un an d'avance, son objectif de **75% de financements verts** ou adossés à des objectifs en matière d'intensité carbone et de renaturation (vs 70% au 31 décembre 2024). Le 23 juillet 2025, Icade a publié son *Green Financing Report*, présentant l'ensemble des financements verts (1,9 Md€) et les actifs éligibles (2,3 Md€) au 31 décembre 2024 – disponible *via* ce lien [Financement de marché long-terme](#).

Dans un marché toujours complexe, le ratio *Loan-to-Value* droits inclus augmente à 38,1% (vs 36,5 % au 31 décembre 2024), du fait de la baisse de la valorisation du patrimoine de la foncière pour -200,5 M€. La dette nette augmente également compte tenu des investissements et du versement de l'acompte sur dividende, compensé par un volume de cessions encore limité.

Le ratio Dette Nette / EBITDA majoré des dividendes des sociétés MEE et déconsolidées s'améliore à 8,3x (vs 10,0x au 31 décembre 2024), compte tenu de la progression de l'EBITDA, après une année 2024 marquée par des dépréciations importantes sur l'activité de Promotion.

5.2. Maîtrise du coût de la dette

Le Groupe affiche un **coût moyen de la dette maîtrisé en légère augmentation au 30 juin 2025 à 1,59%** (vs 1,52% à fin 2024).

Le coût de l'endettement net s'inscrit en hausse (-18,7 M€ vs -1,9 M€ au 30 juin 2024), notamment sous l'effet de la baisse des produits financiers. Dans ce contexte, **le ratio ICR ressort à 7,4x** (vs 14,5x au 31 décembre 2024), en baisse, tout en demeurant à un **niveau élevé grâce au maintien d'un volume significatif de produits financiers** (10,9 M€ de produits de placement et 6,9 M€ d'intérêts perçus au titre de l'avance accordée par Icade à IHE Healthcare Europe).

Icade maintient une politique prudente en matière de gestion du risque de taux. La dette totale du Groupe projetée au second semestre 2025 est intégralement couverte. En conséquence, Icade dispose d'une bonne visibilité sur l'évolution du coût moyen de sa dette : à isopérimètre, en intégrant l'effet de l'émission obligataire de 500 M€ réalisée en mai 2025, le coût moyen de la dette reste maîtrisé en fin d'année, en deçà de 1,8%.

5.3. Covenants bancaires

Les ratios de covenants sont respectés au 30 juin 2025 et présentent une marge confortable par rapport à leur limite.

		Covenants	30/06/2025
Ratio de dette financière nette/patrimoine réévalué HD (LTV)	Maximum	< 60%	40,0%
Ratio de couverture des intérêts par l'excédent brut opérationnel majoré de la part dans le résultat des sociétés mises en équivalence (ICR)	Minimum	> 2x	7,4x
Contrôle CDC	Minimum	> 34%	39,20%
Valeur du patrimoine Foncier	Minimum	> 4 Md€	6,2 Md€
Suretés sur actifs	Maximum	< 25% du patrimoine foncier	7,8%



ANNEXES
30 juin 2025

SOMMAIRE

1. Compte de résultat analytique Groupe Icade	19
1.1. Compte de résultat analytique au 30 juin 2025	19
1.2. Compte de résultat analytique au 30 juin 2024.....	20
2. Reporting EPRA	21
2.1. Actif net réévalué EPRA	22
2.2. Résultat net récurrent EPRA – Foncière.....	22
2.3. LTV EPRA	23
2.4. Taux de rendement EPRA – Foncière.....	24
2.5. Taux de vacance EPRA – Foncière.....	25
2.6. LFL revenus locatifs nets EPRA– Foncière	25
2.7. Ratio de coûts EPRA– Foncière	26
2.8. Investissements EPRA – Foncière	26
3. Métier de la Foncière	27
3.1. Evolution des valorisations du patrimoine	27
3.2. Investissements par nature.....	28
3.3. Pipeline	28
3.4. Revenus locatifs	29
4. Structure de l’endettement	31
4.1. Echancier des dettes	31
4.2. Notionnel des dérivés	31
5. Evénements postérieurs à la clôture.....	32
6. Facteurs de risques	32
7. Glossaire	33

1. Compte de résultat analytique Groupe Icade

1.1. Compte de résultat analytique au 30 juin 2025

(en M€)	Foncière	Promotion (Vision économique*)	Intermétiers & Autres	Total Groupe (vision économique*)	Retraitement IFRS (Coentreprises Promotion)	Total Groupe
Eléments courants :						
Revenus locatifs	178,3		(0,1)	178,2		178,2
Charges Locatives non récupérées et autres charges	(22,4)		0,1	(22,4)		(22,4)
Revenus Locatifs Nets	155,8		0,0	155,9		155,9
Taux de marge Foncière Tertiaire (Revenus Locatifs Nets / Revenus Locatifs)	87,4%					
Chiffre d'affaires à l'avancement		496,9	-	496,9	(56,5)	440,4
Coût des ventes et autres charges		(424,7)	-	(424,7)	57,5	(367,2)
Marge immobilière Nette Promotion		72,1		72,1	1,0	73,1
Taux de marge immobilière Promotion (Marge immobilière Nette / CA à l'avancement)		14,5%				
Autres Prestations	9,9	4,2	(0,9)	13,2	(1,4)	11,8
Coût de fonctionnement et autres coûts	(27,4)	(65,7)	(2,9)	(96,0)	(0,2)	(96,2)
Résultat des sociétés mises en équivalence	0,9	0,0	-	1,0	(1,6)	(0,7)
RÉSULTAT OPERATIONNEL COURANT	139,3	10,6	(3,8)	146,2	(2,2)	144,0
Coût de l'endettement net				(20,0)	1,4	(18,7)
Autres produits et charges financiers				32,5	0,5	33,0
RÉSULTAT FINANCIER COURANT				12,4	1,9	14,4
Charge d'impôt				(0,1)	0,3	0,2
Résultat des activités abandonnées						
CASH FLOW NET COURANT				158,5	0,0	158,5
CASH FLOW NET COURANT - Participation ne donnant pas le contrôle				(4,4)	-	(4,4)
CASH FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE				154,1	0,0	154,1
Eléments non courants :						
Variation de juste valeur des IP Charges d'Amort. et pertes de valeurs				(209,7)		(209,7)
Résultats sur cessions				(1,8)		(1,8)
Résultat financier non courant				(35,8)	0,0	(35,8)
Autres Eléments non courants				1,6	(0,0)	1,6
Eléments non courants				(245,8)	-	(245,8)
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE				(91,7)	0,0	(91,7)

* Les agrégats du compte de résultat incluent les entités contrôlées et les entités sous contrôle conjoint « coentreprises » en quote-part de détention.

1.2. Compte de résultat analytique au 30 juin 2024

	Foncière	Promotion (Vision économique*)	Intermédiaires & Autres	Activités abandonnées	Total Groupe (vision économique*)	Retraitement IFRS (Coentreprises Promotion)	Total Groupe
<i>(en M€)</i>							
Eléments courants :							
Revenus locatifs	187,8		(0,0)	-	187,8		187,8
Charges Locatives non récupérées et autres charges	(18,9)		(0,7)	-	(19,6)		(19,6)
Revenus Locatifs Nets	168,9		(0,7)	-	168,2		168,2
Taux de marge Foncière Tertiaire (Revenus Locatifs Nets / Revenus Locatifs)	89,9%						
Chiffre d'affaires à l'avancement		577,5	-	-	577,5	(79,1)	498,4
Coût des ventes et autres charges		(535,7)	0,7	-	(535,1)	69,5	(465,6)
Marge immobilière Nette Promotion		41,7			42,4	(9,6)	32,8
Taux de marge immobilière Promotion (Marge immobilière Nette / CA à l'avancement)		7,2%					
Autres Prestations	7,5	5,5	(1,0)	1,4	13,4	(0,7)	12,7
Coût de fonctionnement et autres coûts	(27,3)	(66,7)	(1,6)	-	(95,6)	0,7	(94,9)
Résultat des sociétés mises en équivalence	0,6	0,3	-	-	1,0	2,8	3,8
RÉSULTAT OPERATIONNEL COURANT	149,7	(19,2)	(2,6)	1,4	129,4	(6,7)	122,6
Coût de l'endettement net					(4,3)	2,4	(1,9)
Autres produits et charges financiers					41,7	2,4	44,1
RÉSULTAT FINANCIER COURANT					37,4	4,8	42,2
Charge d'impôt					9,3	2,0	11,2
Résultat des activités abandonnées							
CASH FLOW NET COURANT					176,1	0,0	176,1
CASH FLOW NET COURANT - Participation ne donnant pas le contrôle					(7,1)	-	(7,1)
CASH FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE					169,0	0,0	169,0
Eléments non courants :							
Variation de juste valeur des IP Charges d'Amort. et pertes de valeurs					(283,1)	(0,2)	(283,3)
Résultats sur cessions					(4,3)		(4,3)
Résultat financier non courant					(48,9)	0,0	(48,8)
Autres Eléments non courants					(13,2)	0,2	(13,0)
Total des éléments non courants					(349,5)	-	(349,5)
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE					(180,5)	0,0	(180,5)

* Les agrégats du compte de résultat incluent les entités contrôlées et les entités sous contrôle conjoint « coentreprises » en quote-part de détention.

2. Reporting EPRA

Indicateurs de référence dans le secteur des foncières, Icade présente ci-dessous l'ensemble des indicateurs de performance de l'*European Public Real Estate Association* (EPRA) qui a été établi en conformité avec ses recommandations.

Principales données EPRA	30/06/2025	31/12/2024	Variation	Voir Note
ANR NDV EPRA (M€)	4 557,6	4 895,5	(6,9%)	1
ANR NDV EPRA (€ par action)	60,0	64,5	(7,0%)	1
ANR NTA EPRA (M€)	4 298,5	4 557,2	(5,7%)	1
ANR NTA EPRA (€ par action)	56,6	60,1	(5,8%)	1
ANR NRV EPRA (M€)	4 644,9	4 892,7	(5,1%)	1
ANR NRV EPRA (€ par action)	61,2	64,5	(5,2%)	1
Loan-to-Value ratio (droits inclus) EPRA	45,0%	40,2%	+4,8 pp	3
Loan-to-Value ratio (hors droits) EPRA	47,1%	42,0%	+5,1 pp	3
Taux de rendement initial net Topped-up EPRA	6,2%	6,2%	-	4
Taux de rendement initial net EPRA	5,3%	5,2%	+0,1 pp	4
Taux de vacance EPRA	17,4%	16,4%	+1,0 pp	5

Principales données EPRA	30/06/2025	30/06/2024	Variation	Voir Note
Variation à périmètre constant des revenus locatifs nets (en M€)	-	-	(8,6%)	6
Résultat Net Récurrent (RNR) EPRA (en M€)	111,3	125,4	(11,2%)	2
Investissements EPRA (en M€)	105,1	83,1	+26,5%	8
Ratio de coût (y compris coût de la vacance) EPRA	23,3%	21,8%	+1,5 pp	7
Ratio de coût (hors coût de la vacance) EPRA	8,9%	10,1%	(1,2) pp	7

2.1. Actif net réévalué EPRA

(en M€)	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Capitaux propres consolidés en part du groupe	3 902,0	4 323,4	4 440,1
Créance des actionnaires ^(a)	163,9	-	184,5
Plus-values latentes sur actifs immobiliers et sociétés de promotion	251,0	253,5	155,8
Fiscalité sur plus-values latentes	(5,5)	(5,9)	(3,2)
Réévaluation des instruments financiers	246,2	324,5	403,4
ANR NDV (Net Disposal Value)	4 557,6	4 895,5	5 180,5
ANR EPRA NDV par action (en €)	60,0	64,5	68,3
Progression semestrielle	(7,0%)	(5,6%)	
Progression annuelle	(12,2%)		
Retraitement de la fiscalité sur plus-values latentes	5,5	5,9	3,2
Immobilisations incorporelles	(32,6)	(34,9)	(31,3)
Optimisation des droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers	60,7	61,0	60,7
Retraitement de la réévaluation des instruments financiers	(292,6)	(370,3)	(468,3)
ANR NTA (Net Tangible Assets)	4 298,5	4 557,2	4 744,9
ANR EPRA NTA par action (en €)	56,6	60,1	62,6
Progression semestrielle	(5,8%)	(4,0%)	
Progression annuelle	(9,6%)		
Retraitement des immobilisations incorporelles	32,6	34,9	31,3
Retraitement de l'optimisation des droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers	(60,7)	(61,0)	(60,7)
Droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers	374,4	361,7	376,0
ANR NRV (Net Reinstatement Value)	4 644,9	4 892,7	5 091,5
ANR NRV par action (en €)	61,2	64,5	67,2
Progression semestrielle	(5,2%)	(4,0%)	
Progression annuelle	(8,9%)		
NOMBRE D'ACTIONNAIRES TOTALEMENT DILUÉS^(b)	75 948 603	75 876 132	75 813 248

(a) Au 30 juin 2024 et au 30 juin 2025, solde du dividende dû au titre de l'exercice précédent et versé respectivement en juillet 2024 et 2025.

(b) S'élève à 75 948 603 au 30 juin 2025 après annulation des actions auto détenues (-409 716 actions) et impact positif des instruments dilutifs (+123 774 actions).

2.2. Résultat net récurrent EPRA – Foncière

(en M€)	30/06/2025	30/06/2024
RESULTAT NET	(91,5)	(203,2)
Résultat net - Autres activités (a)	(3,8)	(66,6)
(1) RESULTAT NET - FONCIERE	(87,7)	(136,5)
(i) Variation de valeurs des immeubles de placement et dotations aux amortissements	(200,5)	(268,5)
(ii) Résultat de cessions d'immobilisations	(1,7)	0,0
(iii) Résultat sur acquisitions	-	-
(iv) Impôts sur les bénéfices liés aux cessions et pertes de valeurs	-	-
(v) Ecart d'acquisition négatif / dépréciation du goodwill	-	-
(vi) Variation de juste valeur des instruments financiers et restructuration des passifs financiers	5,8	9,1
(vii) Frais d'acquisition sur titres	-	-
(viii) Charge d'impôt en lien avec les ajustements de l'EPRA	1,7	-
(ix) Ajustement des sociétés mises en équivalence	(6,6)	(5,9)
(x) Intérêts minoritaires	2,4	3,4
(2) TOTAL DES RETRAITEMENTS	(199,0)	(262,0)
(1-2) RESULTAT NET RECURRENT - FONCIERE	111,3	125,4
RESULTAT NET RECURRENT - FONCIERE EN € / ACTION	1,47 €	1,65 €

(a) Les Autres activités correspondent à la promotion, aux activités non stratégiques ainsi qu'aux opérations inter-métiers et autres.

2.3. LTV EPRA

	LTV (Loan-to- Value)	Groupe Tel que reporté (1)	Quote-part des coentreprises (2)	Quote-part des influences notables significatives (3)	Intérêt ne donnant pas le contrôle (4)	Combiné au 30/06/2025 (1)+(2)+(3)+(4)	Combiné au 31/12/2024
Inclus							
Emprunts auprès des institutions financières	922	922	68		(222)	767	861
NEU Commercial Papers	55	55				55	225
Emprunts obligataires	3 582	3 582				3 582	3 349
Instruments dérivés de change (futures, swaps,							
Dettes courantes nettes	(28)	366	(11)		(7)	347	129
Comptes courants	95	95	125		(89)	132	109
Instruments dérivés	(46)						
Exclus							
Actifs Financiers	(391)						
Trésorerie et équivalent de trésorerie	(1 057)	(1 057)	(70)		50	(1 076)	(1 244)
DETTES FINANCIERES NETTES (A)	3 132	3 962	112		(267)	3 807	3 430
VALEUR TOTALE DES ACTIFS (B)	7 831	8 144	192		(253)	8 083	8 175
Droits de mutation immobiliers	393	393			(19)	374	362
VALEUR TOTALE DES ACTIFS DROITS INCLUS (C)	8 224	8 537	192		(271)	8 458	8 536
LTV Hors Droits en % (A/B)	40,0%	48,7%				47,1%	42,0%
LTV Droits inclus en % (A/C)	38,1%	46,4%				45,0%	40,2%

NB : les dettes courantes nettes incluent les dettes nettes d'exploitation et en particulier le solde du dividende payé le 3 juillet 2025

2.4. Taux de rendement EPRA – Foncière

Le tableau ci-dessous présente le passage entre le taux de rendement net Icade et les taux de rendement définis par l'EPRA. Le calcul prend en compte l'ensemble des immeubles de la Foncière en exploitation. Il est présenté à 100% et en QP pour les Co-Entreprises (CE).

(à 100% + QP CE)	30/06/2025	31/12/2024
RENDEMENT NET ICADE - DROITS INCLUS	8,1%	7,9%
Retraitement sur vacant	-1,9%	-1,7%
RENDEMENT INITIAL NET TOPPED-UP EPRA	6,2%	6,2%
Intégration des franchises de loyers	-0,9%	-1,0%
RENDEMENT INITIAL NET EPRA	5,3%	5,2%

(en M€, à 100% + QP CE)	TOTAL AU 30/06/2025	Foncière						TOTAL AU 31/12/2024
		Bureaux well- positioned	Bureaux to-be- repositioned	Sous- total Bureaux	Activité	Terrains	Autres	
VALEUR HORS DROITS	6 203	4 593	545	5 137	756	108	201	6 398
<i>dont actifs mis en équivalence</i>	73	63	-	63	-	-	10	80
Retraitement des actifs hors exploitation et autres ⁽¹⁾	772	559	45	603	48	108	12	780
VALEUR HORS DROITS DES ACTIFS EN EXPLOITATION	5 431	4 034	500	4 534	708	-	189	5 618
Droits	359	257	36	293	53	-	13	347
VALEUR DROITS INCLUS DES ACTIFS EN EXPLOITATION A	5 790	4 291	536	4 827	761	-	202	5 965
Loyer couru brut annualisé	344	244	32	277	49	-	18	342
Charges immobilières non récupérables au titre des baux et non récupérées sur surfaces vacantes	(37)	(17)	(14)	(30)	(4)	-	(3)	(32)
LOYER COURU NET ANNUALISE B	307	228	19	247	46	-	15	309
Loyer additionnel à l'expiration des périodes de franchise (ou autres réductions de loyer)	50	47	1	48	2	-	0	60
LOYER NET ANNUALISE "TOPPED-UP" C	357	274	20	294	47	-	15	369
RENDEMENT INITIAL NET EPRA B/A	5,3%	5,3%	3,5%	5,1%	6,0%	-	7,3%	5,2%
RENDEMENT INITIAL NET TOPPED-UD EPRA C/A	6,2%	6,4%	3,7%	6,1%	6,2%	-	7,5%	6,2%

(1) Immeubles en développement, réserves foncières, surface en attente de restructuration. et actifs assimilés à des créances financières (PPP)

2.5. Taux de vacance EPRA – Foncière

(à 100% + QP CE)	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Bureaux well-positioned	12,5%	13,3%	10,5%
Bureaux to-be-repositioned	50,7%	39,2%	37,2%
Sous-total Bureaux	18,7%	17,6%	15,2%
Activité	9,7%	10,4%	9,5%
Autres	16,9%	13,2%	12,2%
TOTAL FONCIÈRE (a)	17,4%	16,4%	14,3%

(a) Hors PPP, y compris Autres actifs

(en M€, à 100% + QP CE)	Valeurs locatives de marché des surfaces vacantes (A)	Valeur locative de marché totale (B)	Taux de vacance EPRA au 30/06/2025 (= A/B)
Bureaux well-positioned	36,9	295,6	12,5%
Bureaux to-be-repositioned	29,0	57,2	50,7%
Sous-total Bureaux	65,9	352,8	18,7%
Activité	5,4	56,1	9,6%
Autres	3,3	19,4	16,9%
TOTAL FONCIÈRE (a)	74,6	428,3	17,4%

(a) Hors PPP, y compris Autres actifs

2.6. LFL revenus locatifs nets EPRA– Foncière

(en M€)	30/06/2024	Activité locative et indexation *	Autres **	30/06/2025	Variation totale (%)	Variation à périmètre constant (%)
Bureaux well-positioned	113,2	(4,2)	(0,5)	108,4	(4,2%)	(3,8%)
Bureaux to-be-repositioned	20,1	(7,8)	1,6	13,9	(30,9%)	(35,7%)
SOUS-TOTAL BUREAUX	133,4	(12,0)	1,0	122,3	(8,3%)	(9,1%)
Activités	20,2	(0,9)	0,9	20,2	(0,2%)	(4,5%)
Autres	11,9	(0,1)	(0,4)	11,4	(4,2%)	(1,3%)
Intra-groupe métiers Foncière	3,3	(1,3)	(0,2)	1,9	n.a	n.a
REVENUS LOCATIFS NETS	168,9	(14,4)	1,4	155,8	(7,7%)	(8,6%)

(*) Les éléments "Activité locative et indexation" incluent les indemnités de résiliation anticipées

(**) Les éléments "Autres" incluent les effets de périmètre (acquisitions, cessions, pipeline)

2.7. Ratio de coûts EPRA– Foncière

Les données ci-dessous présentent le détail du ratio de coûts EPRA sur le périmètre de la Foncière.

(en M€, à 100% et en QP CE)	30/06/2025	30/06/2024
Inclus :		
Charges de structure et autres frais généraux	(45,8)	(42,8)
Charges locatives nettes de refacturations	(22,4)	(18,9)
Autres refacturations couvrant des frais généraux	28,2	22,7
QP de frais généraux et de charges des sociétés en équivalence	(2,4)	(3,0)
Exclus :		
Coûts de location des terrains	(0,1)	(0,1)
QP des Coûts de location des terrains des sociétés mises en équivalence	(0,1)	(0,1)
(A) COÛTS EPRA (Y COMPRIS COÛTS DE VACANCE)	(42,3)	(41,8)
Charges de vacance	(26,2)	(22,5)
(B) COÛTS EPRA (HORS COÛTS DE VACANCE)	(16,2)	(19,4)
Revenus locatifs brut moins coûts de location des terrains	178,2	187,7
Quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier des mises en équivalence	3,5	4,0
(C) REVENUS LOCATIFS	181,7	191,7
(A/C) RATIO DE COÛTS EPRA FONCIÈRE (Y COMPRIS COÛTS DE LA VACANCE)	23,3%	21,8%
(B/C) RATIO DE COÛTS EPRA FONCIÈRE (HORS COÛTS DE LA VACANCE)	8,9%	10,1%

2.8. Investissements EPRA – Foncière

Les investissements sont présentés selon les préconisations de l'EPRA sur le périmètre de la Foncière.

(en M€)	30/06/2025			30/06/2024		
	100%	Joint-ventures	Total	100%	Joint-ventures	Total
Acquisitions	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Développements	67,8	0,0	67,8	53,0	0,0	53,0
<i>Dont frais financiers capitalisés</i>	0,9	0,0	0,9	0,9	0,0	0,9
Capex d'exploitation	36,9	0,4	37,2	29,8	0,3	30,1
<i>Dont Sans création de surfaces</i>	21,8	0,4	22,2	24,0	0,3	24,3
<i>Dont Avantages commerciaux</i>	15,1	0,0	15,1	5,8	0,0	5,8
TOTAL CAPEX	104,7	0,4	105,1	82,8	0,3	83,1
<i>Différence entre Capex comptabilisés et décaissés</i>	8,4	(0,2)	8,2	7,9	(0,2)	7,8
TOTAL CAPEX DECAISSES	113,1	0,2	113,3	90,7	0,2	90,9

3. Métier de la Foncière

3.1. Evolution des valorisations du patrimoine

Valeur du patrimoine hors droits à 100% + QP CE	Valeur d'expertise au 30/06/2025 (M€)	31/12/2024* (M€)	Variation (M€)	Variation (%)	Variation périmètre Constant ^(a) (M€)	Variation périmètre Constant ^(a) (%)	Prix ^(b) (€/m²)	Taux de rendement net droits inclus (%)	Taux de vacance EPRA (%)
FONCIERE									
BUREAUX well-positioned									
Paris/Neuilly	1 267,5	1 307,6	(40,1)	(3,1%)	(45,0)	(3,4%)	6 326	6,6%	8,5%
La Défense/Péri-Défense	1 846,8	1 871,6	(24,8)	(1,3%)	(57,9)	(3,1%)	5 107	8,0%	8,0%
Première Couronne	564,6	568,6	(4,0)	(0,7%)	(13,9)	(2,4%)	3 412	8,0%	33,9%
Deuxième Couronne	345,5	355,7	(10,2)	(2,9%)	(12,3)	(3,5%)	2 529	8,6%	13,5%
TOTAL IDF	4 024,4	4 103,6	(79,2)	(1,9%)	(129,1)	(3,1%)	4 519	7,7%	13,5%
Province	568,2	550,4	+17,8	+3,2%	+3,2	+0,6%	3 716	6,7%	4,6%
TOTAL Bureaux well-positioned	4 592,6	4 654,0	(61,4)	(1,3%)	(125,9)	(2,7%)	4 395	7,6%	12,5%
TOTAL Bureaux to-be-repositioned	544,8	587,1	(42,3)	(7,2%)	(44,0)	(7,5%)	1 840	11,8%	50,7%
TOTAL BUREAUX	5 137,4	5 241,1	(103,7)	(2,0%)	(169,9)	(3,2%)	3 811	8,0%	18,7%
Locaux d'activité									
Première Couronne	508,5	500,8	+7,7	+1,5%	+3,2	+0,6%	2 181	8,1%	4,2%
Deuxième couronne	247,9	242,1	+5,8	+2,4%	(0,2)	(0,1%)	1 574	7,8%	19,2%
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITE	756,4	742,8	+13,5	+1,8%	+3,1	+0,4%	1 928	8,0%	9,7%
TOTAL TERRAIN	108,1	116,0	(7,9)	(6,8%)	+1,1	+1,0%	-	-	-
TOTAL AUTRES ^(c)	201,2	298,3	(97,1)	(32,6%)	(9,1)	(4,4%)	1 559	10,4%	16,9%
TOTAL ACTIFS FONCIERE	6 203,0	6 398,2	(195,2)	(3,1%)	(174,8)	(2,8%)	3 237	8,1%	17,4%
dont actifs en exploitation	5 443,2	5 685,6	(242,5)	(4,3%)	(162,2)	(2,9%)	3 237	8,1%	17,4%
dont actifs hors exploitation	759,9	712,6	+47,3	+6,6%	(12,6)	(1,8%)	-	-	-

*Retraité des changements de catégories d'actifs entre deux périodes, comme le passage de la catégorie "projets en développement" à la catégorie "exploitation" lors de la livraison d'un immeuble.

(a) Variation nette des cessions de la période, des investissements, des variations de valeur des actifs assimilés à des créances financières (PPP) et des évolutions de fiscalité sur la période

(b) Établi par rapport à la valeur d'expertise hors droits, pour les immeubles en exploitation.

(c) Principalement hôtels et commerces

Les indicateurs Prix en €/m2, Taux de rendement net droits inclus et Taux de vacance EPRA sont présentés hors PPP et pour les immeubles en exploitation uniquement

(en M€, à 100% + QP CE)	JV 31/12/2024	JV 31/12/2024 des actifs cédés (a)	Investissements et autres (b)	Var. à périmètre constant	Var. à périmètre constant (%)	JV 30/06/2025
Bureaux well-positioned	4 654,0	-	64,5	(125,9)	(2,7%)	4 592,6
Bureaux to-be-repositioned	587,1	-	1,7	(44,0)	(7,5%)	544,8
SOUS-TOTAL BUREAUX	5 241,1	-	66,2	(169,9)	(3,2%)	5 137,4
Activité	742,8	-	10,5	3,1	+0,4%	756,4
Terrains	116,0	8,0	(1,0)	1,1	+1,0%	108,1
Autres (c)	298,3	91,6	3,6	(9,1)	(4,4%)	201,2
TOTAL	6 398,2	99,6	79,2	(174,8)	(2,8%)	6 203,0
<i>dont information sectorielle Bureaux</i>	4 529,9	-	51,4	(157,8)	(3,5%)	4 423,4
<i>dont information sectorielle Parcs d'affaires</i>	1 634,3	8,0	26,2	(9,2)	(0,6%)	1 643,2

(a) Comprend les cessions en bloc ainsi que les cessions partielles (ventes par lot ou actifs dont la part de détention d'Icade a diminué sur la période).

(b) Comprend les capex, les engagements 2024 des VEFA, les acquisitions. Comprend également le retraitement des droits et frais d'acquisitions, de la variation de valeur des actifs acquis sur l'exercice, des travaux sur actifs cédés, des évolutions de droits de mutation et des variations de valeurs des actifs assimilés à des créances financières

(c) inclut principalement des hôtels et des actifs de commerces

3.2. Investissements par nature

(en M€, 100%)	Acquisitions	Développements	Capex d'exploitation	Total au 30/06/2025	Total au 30/06/2024
Bureaux well-positioned	-	60,5	23,1	83,6	65,1
Bureaux to-be-repositioned	-	1,1	2,8	4,0	3,1
Sous total Bureaux	-	61,6	26,0	87,6	68,2
Activités	-	7,4	6,4	13,8	7,0
Terrains	-	(1,2)	0,2	(1,0)	0,9
Autres	-	-	4,7	4,7	7,1
Total Investissements Foncière	-	67,8	37,3	105,1	83,1

3.3. Pipeline

Nom du Projet	Territoire	Nature des travaux	Typologie	Date de Livraison prévisionnelle	Surface à 100%	Loyers attendus (M€)	Yield On Cost	Investisse- ment Total (M€)	Reste à réaliser (M€)	Pré- commer- cialisation
EDENN	NANTERRE	Restructuration	Bureau	T4 2025	30 587			260	54	85%
VILLAGE DES ATHLETES D1 D2	SAINT OUEN	Construction	Bureau/activité	T1 2026	3 394			8	3	0%
DATA CENTER	PORTES DE PARIS	Construction	Data center	T2 2026	7 490			36	18	100%
SEED	LYON	Restructuration	Bureau	T1 2027	8 200			48	25	0%
BLOOM	LYON	Construction	Bureau	T1 2027	5 000			24	18	0%
HELSINKI	RUNGIS	Restructuration	Hôtel	T3 2027	11 445			51	43	48%
VILLAGE DES ATHLETES D3	SAINT OUEN	Construction	Bureau	T3 2027	8 195			53	4	0%
CENTREDA	TOULOUSE	Construction	Bureau	T4 2027	24 322			79	65	100%
29-33 CHAMPS ELYSEES	PARIS QCA	Restructuration	Bureau	T1 2028	12 651			399	73	0%
TOTAL PIPELINE LANCE					111 284	50	5,3%	959	303	39%

Notes : données à 100% + QP CE

3.4. Revenus locatifs

3.4.1. Evolution des revenus locatifs bruts par zone géographique

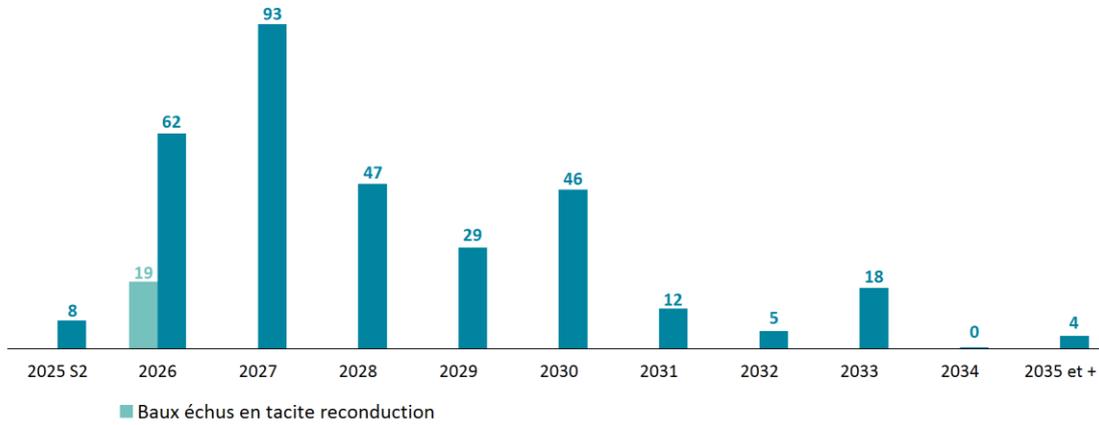
(en M€, à 100%)	30/06/2024	30/06/2025	Périmètre courant		Périmètre constant	
			en valeur	en %	en valeur	en %
<i>Paris / Neuilly</i>	30,2	28,3	(2,0)	(6,5%)	(0,3)	(0,9%)
<i>La Défense/Péri Défense</i>	52,0	52,3	0,3	0,6%	0,3	0,6%
<i>Première Couronne</i>	16,8	12,7	(4,1)	(24,2%)	(4,1)	(24,2%)
<i>Deuxième Couronne</i>	10,9	11,7	0,8	7,2%	0,4	3,8%
<i>Province</i>	16,1	16,4	0,3	1,7%	0,3	2,5%
Bureaux well-positioned	126,1	121,4	(4,6)	(3,7%)	(3,2)	(2,6%)
Bureaux to-be-repositioned	27,4	24,2	(3,3)	(11,9%)	(3,3)	(11,9%)
SOUS-TOTAL BUREAUX	153,5	145,6	(7,9)	(5,1%)	(6,5)	(4,3%)
<i>Première Couronne</i>	17,9	17,9	0,0	0,1%	(0,2)	(0,9%)
<i>Deuxième Couronne</i>	6,9	6,6	(0,3)	(3,8%)	(0,3)	(3,8%)
SOUS-TOTAL ACTIVITE	24,7	24,5	(0,2)	(1,0%)	(0,4)	(1,7%)
SOUS-TOTAL AUTRES	10,9	10,7	(0,2)	(2,0%)	0,0	0,4%
<i>Intra-groupe Foncière</i>	(1,3)	(2,5)	(1,2)	92,9%	(1,0)	80,5%
REVENUS LOCATIFS BRUTS FONCIERE	187,8	178,3	(9,6)	(5,1%)	(7,9)	(4,3%)
<i>dont information sectorielle Bureaux</i>	127,4	124,2	(3,2)	(2,5%)	(2,0)	(1,6%)
<i>dont information sectorielle Parcs d'affaires</i>	51,2	45,3	(5,9)	(11,5%)	(6,5)	(12,6%)

3.4.2. Revenus locatifs nets et taux de marge

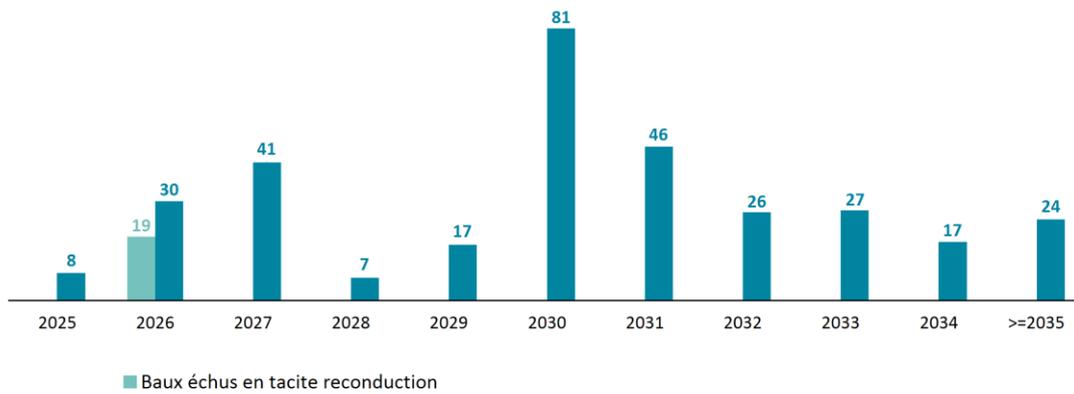
(en M€, à 100%)	30/06/2025		30/06/2024	
	Revenus Locatifs nets	Taux de marge	Revenus Locatifs nets	Taux de marge
<i>Bureaux well-positioned</i>	108,4	89,3%	113,2	89,8%
<i>Bureaux to-be-repositioned</i>	13,9	57,5%	20,1	73,3%
SOUS-TOTAL BUREAUX	122,3	84,0%	133,4	86,9%
<i>Activité</i>	20,2	82,3%	20,2	81,6%
<i>Terrains</i>	0,2	NA	(0,2)	NA
<i>Autres</i>	11,2	104,9%	12,1	111,2%
<i>Intra-groupe Foncière</i>	1,9	NA	3,3	NA
REVENUS LOCATIFS NETS FONCIERE	155,8	87,4%	168,9	89,9%

3.4.3. Echancier des baux

Répartition des loyers IFRS annualisés (en M€, à 100% + QP CE) en fonction de la **prochaine échéance ferme**



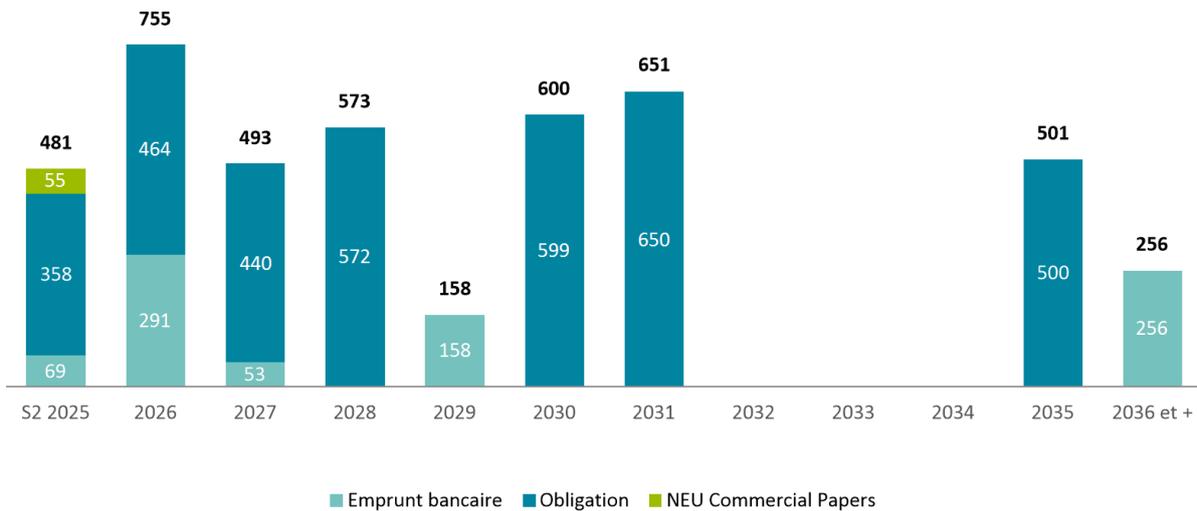
Répartition des loyers IFRS annualisés (en M€, à 100% + QP CE) en fonction de la **date de fin de bail**



4. Structure de l'endettement

4.1. Echancier des dettes

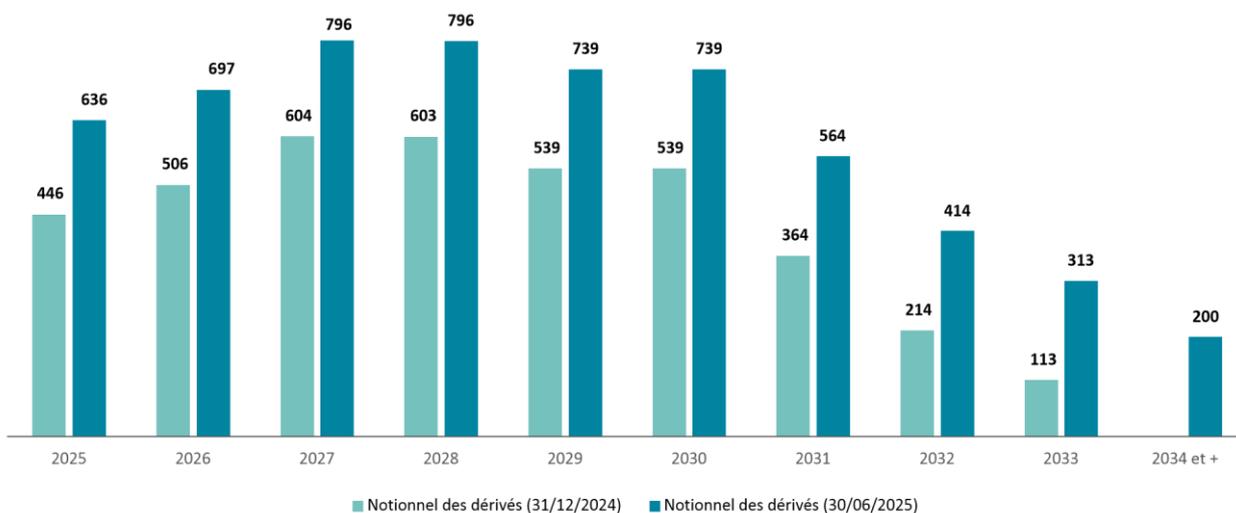
L'échéancier de l'endettement tiré (en M€) d'icade au 30 juin 2025, hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires est présenté ci-dessous.



La durée de vie moyenne de la dette au 30 juin 2025, hors dettes rattachées à des participations, découverts bancaires et NEU CP, s'établit à 4,2 ans contre 3,9 ans au 31 décembre 2024.

4.2. Notionnel des dérivés

Le notionnel des instruments de couverture de taux (en M€) à chaque fin de période est présenté ci-dessous.



5. Evénements postérieurs à la clôture

- ◆ Signature de promesse de vente

Le 9 juillet 2025, une promesse de vente a été signée pour la cession de l'actif de bureau 5 Joliette à Marseille pour 14 M€.

6. Facteurs de risques

Icade procède régulièrement à l'identification et à l'évaluation de son exposition aux différentes catégories de risques (taux, liquidité, contrepartie, marché, etc.), et met en place des politiques de gestion appropriées.

Le Document d'Enregistrement Universel 2024 (cf. chapitre 4) présente une analyse détaillée des principaux facteurs de risque auxquels le Groupe est exposé.

Au 30 juin 2025, dans un contexte marqué par des incertitudes liées aux événements géopolitiques et à la situation économique et politique en France, Il n'est pas anticipé de risques ou incertitudes autres que ceux présentés dans le DEU 2024 et les risques jugés prioritaires demeurent inchangés.

Les risques financiers ont fait l'objet d'une revue spécifique et sont présentés au point 5.2 des annexes aux comptes consolidés.

Par ailleurs, une dégradation du marché immobilier pourrait avoir un effet défavorable sur la valorisation du patrimoine du Groupe ainsi que sur son résultat opérationnel, comme indiqué au point 4.2.4 des annexes aux comptes consolidés.

7. Glossaire

Icade utilise des indicateurs alternatifs de performance (IAP) qui sont identifiés par un astérisque * et définis ci-après conformément à la position AMF DOC-2015-12.

Acronymes et abréviations utilisés :

- ANR : Actif Net Réévalué (NAV – *Net Asset Value* en anglais)
 - ANR NDV : *Net Disposal Value*
 - ANR NTA : *Net Tangible Assets*
 - ANR NRV : *Net Reinstatement Value*
- BEFA : Bail en l'Etat Futur d'Achèvement
- Capex (*Capital Expenditure*) : dépenses d'investissement
- CFNC : Cash-Flow Net Courant
- DI : Droits Inclus
- EPRA : *European Real Estate Association*
- HD : Hors Droits
- ICC : Indice du Coût de la Construction
- ICR : Interest Coverage Ratio
- IG : Intégration Globale
- ILAT : Indice des Loyers des Activités Tertiaires
- IPC : Indice des Prix à la Consommation
- IRL : Indice de Référence des Loyers
- JV : Juste Valeur
- LfL : *Like-for-Like* (périmètre comparable)
- LTV : *Loan-To-Value*
- MEE : Mises En Equivalence
- OS : Ordre de Service (Lancement travaux)
- QP CE : Quote-Part co-entreprise
- QPG : Quote-Part Groupe
- REIT : *Real Estate Investment Trust*
- RNR : Résultat Net Récurrent
- SIIC : Société d'Investissement Immobilier Cotée
- TOF : Taux d'Occupation Financier
- VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement
- VLM : Valeur Locative de Marché
- WALB : *Weight Average Lease Break*
- YoC : *Yield on Cost*

Périmètres

- ◆ Quote-Part Groupe : données comptables IFRS à 100% sur les sociétés en intégration globale retraitées des intérêts minoritaires + données en quote-part pour les sociétés mises en équivalence (co-entreprises et entreprises associées)
- ◆ 100% Intégration Globale : données comptables IFRS à 100% sur les sociétés en intégration globale, avant retraitement des intérêts minoritaires
- ◆ 100% Intégration Globale + Quote-Part Co-entreprise : données comptables IFRS à 100% sur les sociétés mises en intégration globale + données en quote-part pour les sociétés mises en équivalence limitées aux seules sociétés en contrôle conjoint
- ◆ *Like-for-Like* : évolution à périmètre constant

ANR NDV, ANR NTA, ANR NRV (QPG) *

Les ANR NDV, ANR NTA et ANR NRV sont des indicateurs de mesure de la valeur patrimoniale de la Société et sont déterminés en application des recommandations de l'EPRA. Ils mesurent l'évolution de la valorisation du Groupe à travers l'évolution des capitaux propres consolidés part du Groupe auxquels sont ajoutées notamment les plus ou moins-values latentes des autres actifs et passifs non comptabilisés à la juste valeur dans les comptes :

- ANR NDV reflète la part de l'actif net en cas de cession, incluant la JV de la dette à taux fixe. Icade tient compte dans ce calcul des plus-values latentes de la promotion ;
- ANR NTA reflète la seule activité immobilière, hors juste valeur de la dette à taux fixe ;
- ANR NRV, dit « de remplacement », droits inclus.

Les ANR par action sont calculés en rapportant les montants au nombre d'actions fin de période de la Société, hors autocontrôle et corrigé des éventuels impacts de dilution.

Backlog (100% IG + QP CE)

Le *backlog* correspond au Chiffre d'affaires HT non encore comptabilisé compte tenu de l'avancement du projet sur l'ensemble des lots actés et réservations ou promesses de ventes non actées, des entités détenues en contrôle exclusif et en part du Groupe pour les coentreprises sous contrôle conjoint.

Besoin en Fonds de Roulement Promotion (BFR Promotion) (100% IG + QP CE)

Le Besoin en Fonds de Roulement correspond à l'Actif courant (stock + créances clients + autres créances d'exploitation + avances et acomptes reçus + produits constatés d'avance) diminué du Passif courant (dettes fournisseurs + dettes fiscales et sociales + autres dettes d'exploitation + charges constatées d'avance).

Cash-Flow Net Courant (CFNC) (QPG) *

Le Cash-Flow Net Courant est déterminé en prenant le Résultat net part du groupe dont on soustrait les éléments non courants (variation de juste valeur, charges d'amortissement, charges et reprises liées aux pertes de valeur, charge IFRS2, résultat sur acquisition, résultat de cession, quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence non courant, résultat financier non courant, charge d'impôt non courante, part non courante des intérêts minoritaires). Le CFNC du Groupe est ventilé entre le CFNC des activités stratégiques (Foncière et Promotion) et le CFNC des activités abandonnées (activités de Santé).

Charges non récupérables

Part des charges locatives qui ne peuvent pas être imputées au locataire et qui restent donc à la charge du propriétaire bailleur.

Charges non récupérées

Charges locatives non récupérables sur les surfaces louées (voir supra) ainsi que les charges locatives afférentes aux surfaces vacantes.

Chiffre d'affaires à l'avancement

Le Chiffre d'affaires des activités de Promotion est reconnu selon la méthode de l'avancement pour les revenus issus des contrats de construction et des contrats de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA). Il est comptabilisé progressivement au prorata de l'avancement des coûts engagés et de l'avancement commercial sur la base des lots vendus de la période.

Chiffre d'affaires économique (100% IG + QP CE) *

Le chiffre d'affaires économique correspond au chiffre d'affaires généré par les sociétés de promotion consolidées en intégration globale, et issu des comptes consolidés en vision IFRS, majoré du chiffre d'affaires des sociétés de promotion en contrôle conjoint, à hauteur de la quote-part de détention de ces sociétés. Cet indicateur réintègre ainsi le Chiffre d'Affaires des sociétés en contrôle conjoint qui est exclu des comptes consolidés en vision IFRS, en application de la norme IFRS 11 qui impose leur comptabilisation par mise en équivalence.

Coût moyen de la dette (100% IG)

Le coût moyen de la dette est calculé en divisant le coût de l'endettement financier brut par l'encours moyen de dette brute (hors découverts), tel que figurant dans les comptes consolidés.

Durée de vie moyenne de la dette (100% IG)

La durée de vie moyenne de la dette est calculée en divisant la somme des amortissements pondérés par leur maturité résiduelle moyenne par l'endettement brut total (hors découverts, dettes rattachées à des participations et dettes des sociétés mises en équivalence). Le calcul est réalisé hors Neu CP).

Durée résiduelle moyenne ferme des baux (WALB – Weighted Average Lease Break) (100% IG + QP CE)

La durée résiduelle moyenne ferme des baux est calculée en prenant en compte, pour chaque bail, la date de prochaine option de sortie exerçable du locataire. Elle est pondérée par le loyer IFRS annualisé.

EBITDA *

L'EBITDA correspond à l'Excédent Brut Opérationnel, tel que figurant dans les comptes consolidés.

Echéancier des baux (100% IG + QP CE)

L'échéancier des baux correspond à la répartition par année des loyers IFRS annualisés, selon la prochaine échéance ferme des baux.

Endettement net *

L'endettement net se définit par l'endettement brut déduction faite de la trésorerie /équivalent de trésorerie, de la mark-to-market des instruments dérivés et des créances vis-à-vis des sociétés mises en équivalence ou non consolidées.

EPRA (European Real Estate Association)

L'EPRA est l'organisme représentant les sociétés immobilières cotées en Europe, dont Icade est membre. L'EPRA publie des recommandations portant notamment sur des indicateurs de performance, visant à favoriser la transparence et la comparabilité des états financiers des sociétés immobilières cotées en Europe.

ICR (Interest Coverage Ratio) (100% IG)

L'ICR est calculé en divisant l'excédent brut opérationnel par le coût de l'endettement net.

Immeubles en exploitation

Les immeubles en exploitation sont les immeubles loués ou partiellement loués ne faisant pas l'objet d'une restructuration importante et immeubles vacants faisant l'objet d'une recherche de prospect. Les immeubles volontairement non recommercialisés en vue d'une restructuration sont exclus de ce périmètre.

Investissements EPRA

Les investissements EPRA incluent le montant des acquisitions, des travaux de développement, des travaux de maintenance et de rénovation énergétique, des travaux bailleurs et preneurs, des honoraires internes et externes, et des frais financiers.

Loan-to-Value (LTV) HD ou DI (100% IG)

Le ratio *Loan-to-Value* est calculé en divisant l'endettement net consolidé (100%) par la valeur du patrimoine (hors droits ou droits inclus).

Loyer facial annualisé

Le loyer facial annualisé est le loyer contractuel tel que stipulé dans le contrat de bail, tenant compte de l'indexation à date, et exprimé sans prise en compte d'éventuelles mesures d'accompagnement.

Loyer IFRS annualisé

Le loyer IFRS annualisé est le loyer contractuel recalculé en prenant en compte les lissages de franchises consenties aux locataires selon la norme IFRS.

Marge immobilière nette de la promotion (100% IG + QP CE)

La marge immobilière nette Promotion correspond à la marge des opérations de promotion incluant tous les produits et charges affectés aux opérations de promotion. Ce ratio n'intègre pas les charges non directement affectables aux opérations immobilières (principalement charges de structure, frais généraux).

Mises en commercialisation (100% IG + 100% CE)

Les mises en commercialisation correspondent aux opérations de promotion mises en commercialisation sur la période. Elles reflètent le nombre de lots potentiels en unités et le chiffre d'affaires potentiel en TTC.

Ordres de Service (OS) (100% IG + 100% CE)

Les Ordres de Service correspondent aux opérations de promotion lancées en travaux sur la période. Ils sont mesurés en nombre de lots potentiels (en unités pour le résidentiel et en m² pour le tertiaire) et en chiffre d'affaires potentiel (en TTC pour le résidentiel et en HT pour le tertiaire).

Patrimoine * (100% IG + QP CE)

Le patrimoine inclut, à leur juste valeur, les immeubles de placement, les immeubles en développement, les réserves foncières, ainsi que les immeubles d'exploitation et les immeubles en stock. Sont inclus les actifs détenus en co-entreprise (en quote-part) ainsi que les créances financières représentatives des partenariats-publics-privés (PPP).

A compter de juin 2023, Icade a revu la segmentation de son patrimoine, sur la base des usages, faisant ressortir quatre grandes typologies d'actifs : les bureaux, les locaux d'activité, les terrains et les autres actifs.

- ◆ Les actifs de bureaux sont composés de :
 - bureaux *well-positioned*, pour lesquels Icade porte une conviction de long terme quant à leur usage tertiaire ;
 - bureaux *to-be-repositioned*, dont l'avenir tertiaire est remis en cause à moyen terme, notamment du fait de leur localisation, et pour lesquels un changement d'usage doit être envisagé.
- ◆ Les locaux d'activités sont composés de studios TV, de data centers, d'activité de grossistes et d'entrepôts.
- ◆ Le segment Autres actifs de la Foncière regroupe principalement des hôtels et des actifs de commerce.
- ◆ Enfin, les réserves foncières représentent un réservoir de valeur.

Pipeline de développement (100% IG + QP CE)

Le *pipeline* lancé correspond aux opérations de la Foncière dont les travaux sont en cours, pour lesquelles un bail a été signé ou ayant un permis de construire obtenu.

Le *pipeline* complémentaire correspond aux opérations de la Foncière avec un permis de construire obtenu et qui peuvent requérir une pré-commercialisation ou une optimisation avant leur lancement.

L'investissement total, ou prix de revient, des opérations figurant au pipeline de développement inclut la juste valeur du terrain (ou immeuble), le montant des travaux, les travaux preneurs, les frais financiers et les honoraires externes. Il exclut les franchises et les honoraires internes.

Portefeuille foncier (100% IG + QP CE)

Le portefeuille foncier correspond au nombre de lots potentiels en unités et au chiffre d'affaires potentiel HT des opérations de promotion pour lesquelles une promesse de vente de terrain a été signée et qui n'ont pas encore été mises en commercialisation.

Prix de revient ou Investissement total (100% IG + QP CE) (Métier Foncière)

Le prix de revient inclut la juste valeur du terrain (ou immeuble), le montant des travaux, les travaux preneurs, les frais financiers et les honoraires externes. Il exclut les franchises et les honoraires internes.

Promesses de VEFA (tertiaire) (100% IG + 100% CE)

Les promesses de VEFA correspondent au m² et au chiffre d'affaires HT des surfaces tertiaires pour lesquelles une promesse de vente a été signée sur la période.

Ratio de coûts EPRA de la Foncière (à 100% + QP CE)

Le ratio de coûts EPRA correspond aux coûts administratifs et opérationnels rapportés au revenu locatif brut minoré du coût de location des terrains.

Réservations nettes (résidentiel) (100% IG + 100% CE)

Les réservations nettes correspondent aux réservations signées de contrat de logement, minorées des désistements. Elles sont exprimées en nombre de lots en unités et en valeur (en M€ TTC).

Résultat Financier *

Le Résultat Financier correspond au coût de l'endettement financier net, majoré des autres produits et charges financiers, tel que figurant dans les comptes consolidés.

Résultat Net Part du Groupe (RNPG)

Le Résultat Net Part du Groupe est la quote-part de résultat revenant à l'entreprise à l'issue de l'exercice (ou de la période). Il est égal à (Résultat opérationnel + Résultat financier + Charge d'impôt + Résultat des activités abandonnées – intérêts des minoritaires). Il est issu des comptes consolidés statutaires établis conformément aux normes comptables internationales IFRS.

Résultat Net Récurrent (RNR) (QPG) *

Le Résultat Net Récurrent est défini comme le résultat récurrent provenant des activités opérationnelles de la Foncière. Calculé selon les recommandations de l'EPRA, il est l'indicateur de mesure de la performance de la Foncière. Le Résultat Net Récurrent par action est calculé sur la base du nombre moyen d'actions moyen sur la période considérée, hors autocontrôle et corrigé des éventuels impacts de dilution.

Résultat Opérationnel *

Le Résultat Opérationnel est obtenu à partir de l'EBITDA (ou Excédent Brut Opérationnel) après prise en compte des variations de valeur, des amortissements et des autres produits et charges opérationnels, tel que figurant dans les comptes consolidés.

Résultat Opérationnel Economique Courant (ROEC) (100% IG + QP CE) *

Le Résultat Opérationnel Economique Courant correspond à la Marge immobilière nette Promotion après prise en compte des agrégats suivants : autres prestations de service, coûts de fonctionnement et autres coûts y compris les frais de holding, résultat de cession et part du résultat des sociétés mises en équivalence. La redevance de marque et les dotations aux amortissements sont exclues du calcul de cet indicateur.

Revenus locatifs bruts (100% IG)

Les revenus locatifs sont constitués des produits de loyers enregistrés de manière linéaire sur les durées ferme des baux conformément aux normes IFRS et donc, après prise en compte des effets nets de l'étalement des avantages consentis, y compris les périodes de gratuité de loyer. Les divers produits accessoires aux contrats de location simple y sont également inclus.

Revenus locatifs nets (100% IG)

Les revenus locatifs nets correspondent aux revenus locatifs bruts déduction faite des charges non récupérables, des charges locatives non récupérées du fait de la vacance ou forfaits et le cas échéant, des charges sur terrain.

Stock commercial (100% IG + 100% CE)

Le stock commercial correspond au nombre de lots (en unités et en montant TTC) en commercialisation et non encore réservés sur le diffus.

Taux de désistement (100% IG + 100% CE)

Le taux de désistement correspond au nombre de réservations annulées rapporté au nombre de réservations nettes sur une période donnée.

Taux de marge immobilière (100% IG + QP CE)

Le taux de marge immobilière correspond à la marge immobilière nette de la promotion rapport au Chiffre d'Affaires à l'avancement de la promotion.

Taux de ROEC (100% IG + QP CE)

Le taux de ROEC correspond au ROEC rapporté au Chiffre d'Affaires économique.

Taux d'occupation financier (TOF) (100% IG + QP CE)

Le Taux d'Occupation Financier correspond au rapport entre les loyers faciaux annualisés et les loyers que percevrait la Foncière si la totalité de son patrimoine était loué (les locaux vacants étant pris en compte à la valeur locative de marché). Les immeubles ou lots faisant l'objet d'un projet de développement ou de restructuration sont exclus du calcul.

Taux de recouvrement

Le taux de recouvrement rapporte les revenus locatifs, augmentés des charges locatives, encaissés aux revenus locatifs, augmentés des charges locatives, quittancés sur douze mois glissants.

Taux de rendement initial net EPRA (100% IG + QP CE)

Le taux de rendement initial net EPRA correspond aux loyers courus annualisés nets des charges non récupérables des surfaces louées et des charges non récupérées liées à la vacance, intégrant les aménagements de loyers, rapportés à la valeur d'expertise droits inclus des actifs en exploitation.

Taux de rendement initial net topped-up EPRA (100% IG + QP CE)

Le taux de rendement initial net topped-up EPRA correspond aux loyers annualisés nets des charges non récupérables des surfaces louées et des charges non récupérées liées à la vacance, excluant les aménagements de loyers, rapportés à la valeur d'expertise droits inclus des actifs en exploitation.

Taux de rendement net Icade droits inclus (100% IG + QP CE)

Le taux de rendement net Icade droits inclus correspond aux loyers annualisés nets des surfaces louées, additionnés aux loyers nets potentiels des surfaces vacantes à la valeur locative de marché, excluant les aménagements de loyers, rapportés à la valeur d'expertise droits inclus actifs en exploitation.

Taux de vacance EPRA (100% IG + QP CE)

Le taux de vacance EPRA est défini comme le ratio entre le loyer de marché des surfaces vacantes et le loyer de marché de la surface totale. Il est calculé sur la base des actifs en exploitation à la date de clôture.

Unités

Les unités permettent de définir le nombre de logements ou équivalents logements (pour les programmes mixtes) d'un programme. Le nombre d'unités d'équivalents logement se détermine en rapportant la surface par type (locaux d'activité, commerces, bureaux) à la surface moyenne des logements calculée à partir de la référence du 31 décembre de l'année précédente.

Ventes actées (100% IG + 100% CE)

Les ventes actées correspondent aux ventes signées par acte notarié, consécutivement à la signature de réservations dans le résidentiel ou de promesses de VEFA dans le tertiaire. Elles permettent de calculer le taux d'avancement commercial d'une opération, utilisé pour le calcul du Chiffre d'Affaires comptabilisé à l'avancement.

Yield on Cost (YoC)

Le *Yield on Cost* correspond aux Loyers faciaux rapportés au Prix de revient ou à l'Investissement total du projet.